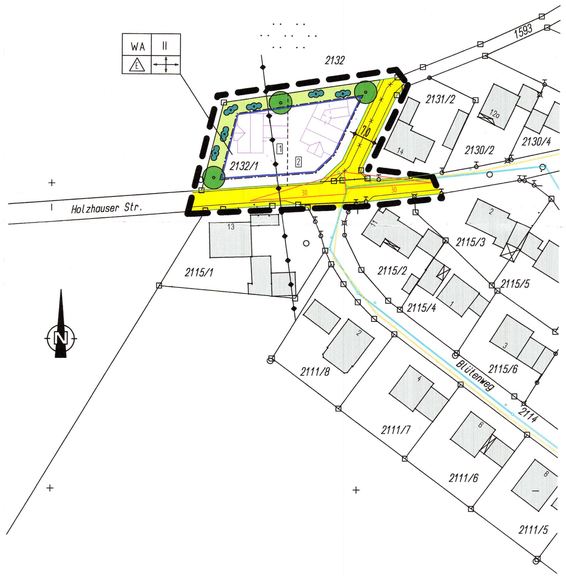
ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NIEDERGOTTSAU" NR.2 DER GEMEINDE HAIMING NACH § 13 BauGB



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

Grenze des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.2

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

E — Nur Einzelhaus zulässig

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

Baugrenze

Firstrichtung frei wählbar; zu berücksichtigen ist Pkt. C 4.1

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z.B. 2

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

30 — Sichtdreieck mit Masszahl in Meter (z.B. 30 m)

5.) GRÜNORDNUNG

private Grünflächen als Ortsrandeingrünung gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

zu pflanzende Einzelbäume- und Strauchgruppen

zu pflanzende Bäume

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

7.0 — Maßangabe in Meter z.B. 7.00 m

vorhandene Freileitung 20kV

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzulösende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2132/1 — Flurstücknummer z.B. 2132/1

1 — Parzellen-Nummer z.B. 1

Vorgeschlagene Baukörperstellung

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNG

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.

2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Geschossflächenzahl wird bei 2 Vollgeschossen mit max. 0.37 festgesetzt.
Die max. bebaubare Grundfläche darf je Einzelhaus (ohne Garagen, Carport, Nebenanlagen) 150 m² nicht überschreiten.

Nutzfläche: Auf jeder Parzelle sind Garagen/Carports/Nebenanlagen mit einer Nutzfläche von max. 70 m² zulässig.

Die Grundstücksgröße muss mindestens 500 m² sein.

2.2 Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

3.) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Je Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze und je Einzelhaus mindestens 2 Stellplätze, auf dem Grundstück, nachzuweisen.

3.2 Garagen und Carports auch wenn sie baurechtlich genehmigungsfrei sind, dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und Baugrenzen sein.

3.3 Der Bereich, der als privaten Grünflächen gekennzeichnet ist, darf nicht bebaut oder versiegelt werden.

3.4 Der Zufahrtsbereich von öffentlichen Verkehrsflächen darf auf eine Länge von 5.00m nicht durch Abschrankungen, welcher Art auch immer, abgegrenzt werden.

4.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Dachform

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen/Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°-35° zulässig.
Der First ist parallel der Längsrichtung des Baukörpers mittig anzuordnen.

4.2 Dachaufbauten

Es ist max. 1 Quergiebel pro Einzelhaus zulässig. Der Quergiebel darf eine max. Breite von 5 m haben.
Der First des Quergiebels muß mind. 50 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes sein.
Die Dachneigung des Quergiebels muss mind. so steil sein wie das Hauptdach.

4.3 Dachdeckung

Die Dachflächen sind aus naturroten Tonziegel oder Dachsteine bzw. Dachpfannen mit ziegelroter Farbgebung herzustellen.

Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.) erforderlich sind.

Für Anbauten oder untergeordnete Gebäudeteile ist eine transparente Deckung zulässig.

4.4 Wandhöhen

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Umfassungswand.
Die seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes ist mit mind. 4.30 m und max. 6.00 m festgelegt.
Die Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden darf max. 35 cm über der vor dem Grundstück liegenden Straßenoberkante sein (Fixpunkt: Mitte Grundstück - Mitte Straße). Der Zugangsbereich des Hauses muß so gestaltet werden, dass max. 2 Eingangsstufen entstehen.
Die seitliche Wandhöhe bei Garagen ist mit max. 3.00 m festgelegt. Hier gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der Umfassungswand.

5.) GRÜNORDNUNG

5.1 Abweichung der vorgegebenen Standorte, der im Planteil festgelegten Bäume und Sträucher sind möglich.

5.2 Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstückes, sind zu begrünen und mit hemischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Stellplätze und Zufahrten sind aus sickerfähigen Material zu erstellen.

5.3 Je Einzelhausgrundstück sind an geeigneter Stelle mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Pflanzdichte für private Ortsrandeingrünungen: je 20 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Es dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

5.4 Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden.

6.) VERSORGUNGSLEITUNGEN

Es ist darauf zu achten, dass gemäß der geltenden VDE-Bestimmung zwischen den Lotrechten und am ausgeschwungenen Leiter und dem Bauwerksteilen ein Mindestabstand von 3.00 m gewährleistet ist.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

Während der Planung zur Errichtung eines Wohnhauses mit der ist mit GKW rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine Besichtigung vor Ort und eine evtl. notwendige Höhenvermessung der 20 kV-Freileitung zu vereinbaren.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die GKW rechtzeitig über den Terminablauf zu informieren, um evtl. notwendige Leitungsabschaltungen zu koordinieren.

Bei den Bauarbeiten (z.B. Arbeiten mit Hebezeuge, Baumaschinen oder Dacharbeiten) oder späteren Renovierungsarbeiten ist ein Sicherheitsabstand von 3.00 m zur Freileitung einzuhalten.

Bei nachträglichem Einbau von Antennen, Dachluken, Schornsteinen usw. sowie bei Arbeiten im Kreuzungs- oder Näherungsbereich der Freileitung ist die GKW rechtzeitig zu informieren, um eine entsprechende Sicherheitsprüfung durchführen zu können.

Es ist zu klären, ob Vorschriften über Mindestabstände zur Freileitung durch Baubehörden oder feuerpolizeilichen Vorgaben gegeben sind.

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "NIEDERGOTTSAU" NR.2 DER GEMEINDE HAIMING NACH § 13 BauGB

GRUNDSTUCK: FL.ST. 2132/1

VERANLASSER: Gemeinde Haiming

GRUNDSTUCKSEIGENTUMER: Stefan Eichinger
Gartenweg 1
84533 Haiming

Die unterzeichneten Eigentümer der benachbarten Grundstücke erklären sich nach Kenntnisnahme des Sachverhaltes mit der geplanten Bebauungsplanerweiterung einverstanden.

FL.St. 2132 — Johann Eichinger, Holzhauser Str. 4, 84533 Haiming

VERFAHRENSVERMERKE

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.10.2007 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.08.2007 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Haiming, den 12. Nov. 2007

Straubinger, 1. Bürgermeister

Am 22.10.07 wurde die Satzung ausgefertigt und am 22.10.07 an den 2 Anschlagtafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Sie ist damit in Kraft getreten.

Haiming, den 12. Nov. 2007

Straubinger, 1. Bürgermeister

Aufgestellt am:
24. Mai 2007
30. August 2007
23. Oktober 2007

Planfertiger:
Arch. Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194
e-mail: architektur@weiler-heyers.de