

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer z.B. 699/14
- Vorgeschlagene Baukörperstellung

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNG

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gem. §3 BauNVO festgesetzt.

2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Je nach Grundstücksgröße und Bauweise wird für jede Parzelle eine maximale bebaubarer Grundfläche festgelegt.

- Parzellengröße bis 800 m²: Wohnhaus II (max. Wandhöhe 6.30m) max. Grundfläche 120 m²
- Parzellengröße 800-900m²: Wohnhaus II (max. Wandhöhe 6.30m) max. Grundfläche 125 m²
- Parzellengröße über 900 m²: Wohnhaus II (max. Wandhöhe 6.30m) max. Grundfläche 130 m² oder Wohnhaus I (max. Wandhöhe 3.50m) max. Grundfläche 170 m²

- Je Wohnhaus ist ein Erdgeschossiger Anbau max. Grundfläche 15 m² zulässig.

Bei Erdgeschossigen Hauptbaukörpern (max. Wandhöhe 3.50m) kann zur max. überbaubaren Grundfläche die Fläche des Erdgeschossigen Anbaues von max. 15 m² zur Hauptgrundfläche dazugerechnet werden. Dieser zusätzliche Teil des Hauptgebäudes darf auch die gleiche Wandhöhe wie das Hauptgebäude erhalten.

- Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen dürfen eine max. Gesamt-nutzfläche von 50 m² haben

2.2 Es sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

2.3 Die Abstandflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

3.) FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

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

3.2 Die Abstände zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Zu- und Abfahrten GaV §2 Abs. 1 sind einzuhalten.

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

3.4 Der Bereich der privaten Ortsrandeingrünung darf nicht bebaut oder versiegelt werden.

4.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Dachform

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind als Satteldächer und Walmdach mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist außerdem ein Flachdach zulässig. Bei allen Dachformen ist der First parallel der Längsrichtung des Baukörpers mittig anzuordnen.

4.2 Dachaufbauten

Je Einzelhaus ist ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muss mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes deutlich abgesetzt sein. Die max. Breite des Quergiebels darf ein Drittel der Länge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung mind. 30° mit einer max. Breite von 150 m im Außenmaß zulässig. Die Summe aller Dachgauben darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

4.3 Dachvorsprünge und Dachüberstände bei Hauptgebäude

Dachvorsprünge sind in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachform anzuordnen. Dachüberstände dürfen max. 1.00 m betragen.

4.4 Dachdeckung

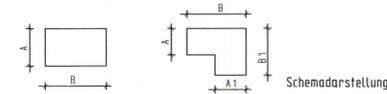
Die Dachflächen sind aus naturrotten, naturbraunen bzw. erdigen oder anthrazit-farbenen Ziegel bzw. Schindeln herzustellen.

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.

4.5 Baukörper

Das Seitenverhältnis A(A1):B(B1) des Baukörpers darf max. 9:10 betragen.



Gebäude die an der Grenze zusammengebaut werden sollen, müssen profilgleich sein.

4.6 Wandhöhen

Als seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes und der Erdgeschossigen Anbauten 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 bei II mit max. 6.30 m festgelegt. Sollte bei Parzellengrößen über 900 m² die Erdgeschosfige Variante mit einer max. Grundfläche 170 m² ausgeführt werden, darf die seitliche Wandhöhe max. 3.50 m betragen.

Die seitliche Wandhöhe der Erdgeschossigen Anbauten darf max. 3.00 m betragen. Ausnahmen zur Wandhöhendefinition der Anbauten siehe Punkt 2.1 für Erdgeschosfige Hauptbaukörper.

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses von Hauptgebäude, Anbauten und Garagen 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.

5.) GRÜNORDNUNG

5.1 Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in der Lage der Bepflanzung abgewichen werden, soweit die Abweichung vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5.2 Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze und Terrassen benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen (einheimische, standortgerechte) Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Stellplätze und Zufahrten dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenstein, Rasennoppenstein, Rollkies usw.)

5.3 Auf jedem Grundstück sind in Abhängigkeit der Grundstücksgröße, zusätzlich zur Ortsrandeingrünung, an geeigneter Stelle Bäume zu pflanzen:

- Grundstücksgröße bis 500 m² mindestens 1 Baum
- Grundstücksgröße bis 800 m² mindestens 2 Bäume
- Grundstücksgröße über 800 m² mindestens 3 Bäume

5.4 Die gem. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit auszuführen

5.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes im Umfang von 570 m² auf dem Fl.St. 1057/1 der Gemarkung Piesing. Die durchzuführenden Maßnahmen und Bewertungen sind in der Begründung beschrieben.

6.) ART DER BEPFLANZUNG

Für alle Neupflanzungen werden für private Ortsrandeingrünungen nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt:

Es sind nur autochthone (einheimische, standortgerechte) Gehölze mit folgender Mindestqualitäten zu verwenden.

Großkronige Laubbäume:
Mindestqualität: Hochstamm, 4* verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 2,0 m

Kleinkronige Laubbäume:
Mindestqualität: Hochstamm, 3* verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 1,5 m

Sträucher:
Mindestqualität: Verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150 cm

Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

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

Im Hinblick auf das Spritzmittelgesetz und der damit verbundenen Spritzabstände ist darauf zu achten, dass keine geschlossene Hecke entsteht.

Strenggeschnittene Hecken, Nadelgehölze, Koniferen oder Gehölze mit strengen Wuchsformen sind als Bepflanzungselement nicht zulässig.

7.) BELAUF UND GRUNDWASSER

7.1 Die Geländeoberflächen sind möglichst dem natürlichen Geländevertlauf anzupassen, eine Terrassierung des Geländes ist nicht zulässig. Zu den Einzelbauanträgen sind detaillierte Gebäudeschnitte / Geländeschnitte (bestehende und künftige Gelände) vorzulegen, nach denen Auffüllung und Abgrabung des Geländes zweifelsfrei beurteilt werden kann (ein Abstimmung mit der Gemeinde Haiming vor Einreichung wird empfohlen).

7.2 Eine Absenkung oder ein Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden. Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist unzulässig.

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

8.) EINFRIEDUNGEN

8.1 Sockelmauern sind bis zu 0.10 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

8.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente ist auf max. 1.20 m begrenzt.

8.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt.

8.4 Die Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien nur mit einem Abstand von mindestens 0.50 m gestattet.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. Heizungsanlagen sollten mit einer Ofensteuerung und einer Rauchgasabsaugung (Abluftgebläse) ausgerüstet werden. Emissionsrelevanten Anlagen sind gem. dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Außenkamine sind generell gedämmt auszuführen.

3. Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen ist ausdrücklich erwünscht.

4. Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche neue geplante Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5. Die Duldung eines Dachüberstandes von max. 50 cm an Grenzgaragen muss privatrechtlich mit dem Nachbarn geregelt werden.

6. Durch den vorhandenen Golfplatzbetrieb ist ganzjährig mit zum Teil erheblichen Störungen der Nachbarschaftsruhe und mit Querschlägern zu rechnen.

BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG "MOOSEN" Nr.B3 DER GEMEINDE HAIMING

E.) VERFAHRENSVERMERKE

Der Änderungsbeschluss wurde am 15.09.12 gefasst.

Ein Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 29.03.12 vom Gemeinderat gebilligt und mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 23.04.12 bis 04.05.12 im Rathaus der Gemeinde Haiming öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 05.04.12 an den Anschlagtafeln der Gemeinde Haiming, ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat Haiming hat mit Beschluss vom 24.05.12 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Am 20.05.12 wurde der Satzungsbeschluss an den Anschlagtafeln der Gemeinde Haiming ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Vorschriften des §§ 39 bis 44 des BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Haiming, 20.05.12

Hans Bräuer
Straubinger
Erster Bürgermeister