

# Bebauungsplanerweiterung Nr. 3 - "Moosen / Nordost" der Gemeinde Haiming / Landkreis Altötting

BEKANNTMACHUNG



über die öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplans Nr. 3 - "Moosen/Nordost" (gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch)

Der Gemeinderat hat am 23.04.2015 den geänderten Bebauungsplan (BPL) Nr. 3 - "Moosen/Nordost" als Satzung beschlossen.  
Der geänderte BPL mit seinen Festsetzungen liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Hause / Zimmer Nr. E 4) der Gemeindeverwaltung im Rathaus Haiming, Hauptstr. 18, 84533 Haiming, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort von jedermann eingesehen werden.  
Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches tritt die Änderung des BPLs mit der Bekanntmachung in Kraft.  
Gemäß § 215 Abs.1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines BPLs unbedeutlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 216 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB beschriebenen Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des BPLs gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsanliegen nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist zu belegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).  
Auf die Vorschriften der § 41 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich der Einreichung in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über die Erläuterung von Einreichungsentscheidungen wird hingewiesen.



**PRÄMBEL**  
Die Gemeinde Haiming erlässt aufgrund § 2 Abs.1, §9 und §10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Bauutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 6.) SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Garage, Carport, Nebengebäude
  - bestehender Böschungsbereich im Urgelände
  - GA / NG Garage / Carport / Nebengebäude
  - RB EG= 367,65 NN max. Höhe des Rohfußboden im Erdgeschoß bezogen auf NN Koten (z.B. 367,65 NN)
  - RB 367,65 max. Höhe des Rohfußboden im Bereich GA/NG bezogen auf NN Koten (z.B. 367,65 NN)

Moosen



- B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Abzubrechende bauliche Anlage
  - Baufeld- Nummer z.B. 1
  - Flurstücknummer z.B. 743
  - Bestehende Gebäude
  - Vorgeschlagene Baukörper
  - Höhenlinie Urgelände
  - Haiminger Mühlbach

**A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

- 1.) GELTUNGSBEREICH**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
- 3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN**
- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Baugrenze                             | max. zul. Grundfläche GR (z.B. 130 m²) |
| Bauweise                              | Höhenlage bezogen auf NN (Meereshöhe)  |
| Anzahl Wohneinheiten (WE) (z.B. 4 WE) |  |
|                                       | nur Einzelhäuser zulässig              |

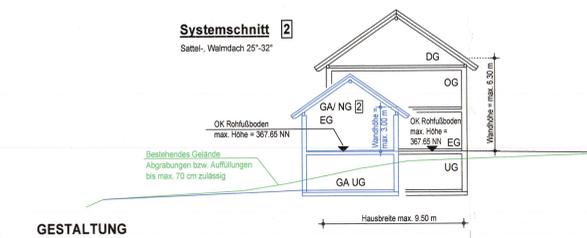
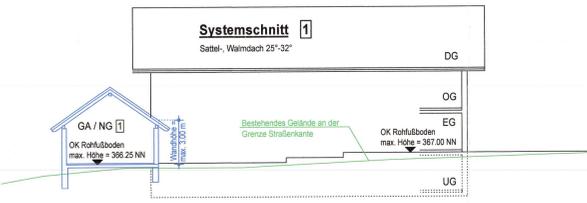
**4.) VERKEHRSLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- unterirdische Bachverlauf

**5.) GRÜNORDNUNG- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

- bestehende Einzelbäume
- zu pflanzende Einzelbäume
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Randeingrünung  
**Festsetzung:** siehe Textteil 7.6

- 2.5 Zulässige Überschreitung der Baugrenzen**  
- Balkone bis zu einer Tiefe von 1.80 m (max. 1/3 der Hauslänge), Balkonüberdachung bis zu einer Tiefe von 2.00 m  
- erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 2.00 m über max. 1/3 der Hauslänge  
- Außentritten einschließlich der zulässigen Stützwände (siehe Punkt 6.2)
- 2.6 Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Für mögliche Baugrenzüberschreitung nach Punkt 2.5 muss die Abstandsfläche ebenfalls eingehalten werden.
- 2.7 Gebäudeklassen**  
Im Baufeld muss das Gebäude der Gebäudeklasse 1 oder 3, im Baufeld der Gebäudeklasse (BayBO Art. 2 Abs. 3) entsprechen.



- 3. GESTALTUNG**
- 3.1 Dächer**  
Dachform: - Hauptbaukörper Sattel-, Walmdach 25° - 32°  
- Garagen, Carport, Nebengebäude Sattel-, Walmdach 25° - 32°  
- Vorbauten, Balkonüberdachung, untergeordnete Überdachungen Satteldach 25° - 32° oder Pultdach 15° - 32°  
Dachdeckung: - naturrote, naturbraune bzw. erdige oder anthrazitfarbige Ziegel bzw. Schindel  
- Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.)  
- für Vorbauten, Balkonüberdachung und untergeordnete Überdachungen: Transparente Deckung  
Dachüberstand: - Hauptdach max. 1.00 m (gilt nicht für Balkonüberdachungen), Garagen, Carport, Nebenanlagen max. 0.60 m  
Firstrichtung: parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes
- 3.2 Sonnekollektoren oder Dach- Photovoltaikanlagen**  
Anordnung entweder flächenbündig oder in einem Abstand von max. 20 cm (Oberkante Dachhaut - Oberkante Solaranlage)
- 3.3 Dachaufbauten und Überdachungen**  
3.3.1 Dacheinschnitte bzw. Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig  
3.3.2 - 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m Außenbreite ab 30° Hauptdachneigung, Abstand zur Giebelwand min. 2,5 m oder  
- 1 Quergiebel Breite max. 2/5 der Hauslänge, First mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m

- 3.4 Baukörper**  
Die Hausbreite des Hauptbaukörpers darf max. 9,50 m betragen. Das Seitenverhältnis der Hauptbaukörper darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.
- 4. GARAGEN, CARPORT UND NEBENANLAGEN**
- 4.1 Bauräume**  
Garagen, Carport, und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig. 1 Nebengebäude bis zu 10 m² sowie Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen.
- 4.2 Anzahl der Stellplätze**  
1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (WE), mind. jedoch 2 Stellplätze pro Baufeld
- 4.3 Stauraum**  
mind. 5,0 m zwischen Garagenzufahrt und Straße, Einfriedung unzulässig

- 5. EINFRIEDUNGEN**
- 5.1 Sockelmauern sind unzulässig  
5.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente max. 1.20 m.  
5.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt  
5.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) mit einem Mindestabstand von 0,50 m.

- 6. GELÄNDE UND GRUNDWASSER**
- 6.1 Geländemodellierung**  
±0,70 m vom natürlichen Gelände zulässig. Der natürliche Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. An der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu belassen. In den Bauvorlagen ist jeweils das bestehende und künftige Gelände einzuzeichnen.
- 6.2 Abgrabungen**  
Generell ist eine Abgrabung für einen max. 2,0 m breiten (einschließlich Stützwand) Zugang/ Außentreppe ins Untergeschoß zulässig. In diesem Bereich sind notwendige Stützwände mit Absturzsicherungen, auch als Betonwände gestattet.
- 6.3 Aufschüttungen**  
Geländemodellierungen sind in Stufen von max. 45 cm Höhe bei einer Breite von mindestens 100 cm zulässig, sowie als Böschung bis zu einer Neigung von max. 25°. Als Stützwänden sind hierfür ausschließlich Natursteinmauern (Trockenmauerwerk) oder Drahtschotterkörbe zulässig.
- 6.4 Grundwasser**  
6.4.1 Absenkung oder ein Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden  
6.4.2 Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist unzulässig  
6.4.3 Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden  
6.4.4 Oberflächenwasser von Vorplätzen, Stellplätzen, Zufahrten usw. dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden

- 7. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHE, EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHFLÄCHEN**
- 7.1** 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, Rasenplattenstein, Rollies usw.) Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig. Verschotterungen durch Kiesschüttungen in privaten Gärten sollten grundsätzlich vermieden werden. Wenn kleinflächige Bereiche dennoch so gestaltet werden, ist zur Anreicherung des Grundwassers unter der Schüttung allenfalls ein wasserdurchlässiges Flies einzubringen.
- 7.2** 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.
- 7.3** Die gem. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit auszuführen.
- 7.4** Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
- 7.5 Bepflanzung**  
zulässig: standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen)  
unzulässig: alle fremdländische Nadelgehölze, alle giftigen Gehölze, alle Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen und alle streng geschnittenen Formhecken  
Pflanzqualität: Bäume 3x v. STU 16-18 cm, Sträucher 60/100 cm hoch
- Bei der Übergabe der Bauantragsunterlagen (Zweitschrift) erhält der/ die Bauherr/in von der Gemeinde eine Positivliste von standortgerechten und heimischen Gehölzen.

- 7.6 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen / Randeingrünung**  
Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden folgende Flächen als Kompensationsflächen festgelegt.
- 7.6.1 Dargestellte Ausgleichsfläche entlang des Mühlbaches**  
Teilfläche von Fl.St. 743 Gem. Piesing, Fläche: 375 m²  
Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche extensive Mähwiese mit zusätzlicher Aufwertung durch streifenweises Einbringen von autochthonem Saatgut. Am Bach sind streckenweise Strukturverbesserungen vorgesehen. Entlang des Baches soll eine 1-2 m breite durchgehende Pufferzone zum Mädesüßhochstaudenflur entwickelt werden (abschnittsweiser Mahd im 2. Jahresturnus).
- 7.6.2 Dargestellte Ausgleichsfläche im Nordosten**  
Teilfläche von Fl.St. 743 Gem. Piesing, Fläche: 355 m²  
Die Ausgleichsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist derzeit bereits eine extensive Wiese. Diese Fläche muss durch die Pflanzung von 4 Obstbäumen „alter Sorte“ aufgewertet und dauerhaft unterhalten werden.
- 7.6.3 Dargestellte Randeingrünung im Südosten**  
Teilfläche von Fl.St. 743 Gem. Piesing, Fläche: 175 m²  
Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzdichte je 20 m² 1 Strauch) und Einzelbäumen.

## Bebauungsplanerweiterung "Moosen / Nordost" NR. 3 der Gemeinde Haiming

**E.) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2014 hat in der Zeit vom 20.02.2014 bis 21.03.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2014 hat in der Zeit vom 13.02.2014 bis 17.03.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2014 bis 30.01.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2014 bis 30.01.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.04.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2015 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister  
Haiming, den 21.09.2015

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.07.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister  
Haiming, den 21.09.2015