

1. Die Gemeinde hat am 27.02.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

2. Der Plan wurde in Entwurf bearbeitet von Architekt Werner Brodmann, Am Bürgerwald 2 a, 8265 Neutötting, im Mai 1990

Änderungen:  
i.A.

3. Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargestellt durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans - Entwurfes in der Zeit von 01.02.90 bis 01.03.90. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde hat am 27.02.90 den Feststellungs- (Auslegungs-) beschluß getroffen.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 01.02.90 bis einschließlich 01.03.90 als öffentlich zugänglich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind an ... ortsbekannt gemacht worden.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

6. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.02.90 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

7. Der Landratsamt Albstadt hat mit Bescheid vom 07.02.90 Nr. ... gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Gesetz vom 07. Juli 1987 (StBil. S.209) keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

8. Die Gemeinde hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens an ... ortsbekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Haiming, den 27.02.90  
1. Bürgermeister

## 1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES

### 1.1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1.1.1. --- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen) Grundstücksnummerierung
- 1.1.2. ① Geplanter Schmutzwasserkanal
- 1.1.3. --- Trennsystem
- 1.1.4. --- Bestehender Schmutzwasserkanal

### 1.2. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 1.2.1. --- Flurstücksgränze mit Grenzstein
- 1.2.2. [Hatched Box] Wohngebäude
- 1.2.3. [Hatched Box] Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 1.2.4. [Dashed Line] abgemarkter Weg
- 1.2.5. 528 Flurstücksnummern
- 1.2.6. [Line] Graben

## 2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES

### 2.1. Verkehrsflächen

- 2.1.1. [Red Line] Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite
- 2.1.2. [Red Line] Wohnstraße verkehrsberuhigt (30 km/h)
- 2.1.3. [Green Line] Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1. Bauliche Nutzung

- 3.1.1. Art der baulichen Nutzung
  - [WA] Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
  - [MI] Mischgebiet, § 6 BauNVO

Es bleibt nicht auszuschließen, daß durch den Schreinerbetrieb gelegentlich Geruchsbelästigungen bei Lackierarbeiten und Geruchs- und Rauchbelästigungen durch den Betrieb des Spineheizkessels auftreten. Ebenso können durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, in dem nach Auskunft der Gemeinde ca. 20 Stück Rindvieh gehalten werden, gelegentlich Geruchsbelästigungen auftreten.

### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

- 3.1.2.1. [WA] zwingend Erdgeschoß + Dachgeschoß  
GRZ = 0.40  
GFZ = 0.50
- 3.1.2.2. [MI] zwingend 2 Vollgeschoße  
GRZ = 0.40  
GFZ = 0.80

### 3.1.3. Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße	z.B.	I+D
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	0.40	0.50
Bauweise	Dachform, Dachneigung	0	SD 26° 38'

### 3.1.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

- 3.1.4.1. [O] offene Bauweise
- 3.1.4.2. [Blue Line] Baugrenze

### 3.2. Stellung der baulichen Anlagen

- 3.2.1. [Box] die im Plan eingetragene Firstrichtung als Vorschlag - Änderung der Firstrichtung um 90° möglich

### 3.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird zwischen 0,3 und 0,5 m über der Höhe der Verkehrsflächen festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Die Entwässerungsmöglichkeit des Kellergeschoßes ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

### 3.4. Garagen und Nebengebäude

Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,75 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden. Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

### 3.5. Stellplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein. Nebeneinanderliegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

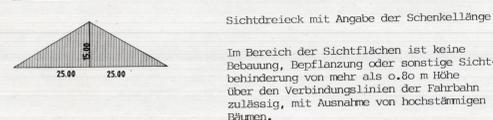
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wahlweise mit

- a) Natursteinpflaster
- b) Rasengittersteinen
- c) Betonsteinpflaster

auszuführen. Empfehlung: Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

Landschaftsfremde, säulenförmige, blaunadelige, buntlaubige und exotische Züchtungen sind unzulässig.

### 3.6. Sichtfelder



### 3.7. Grünordnerische Festsetzungen

3.7.1. Textliche Festsetzungen  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 2.3. anzulegen und zu unterhalten.

Rechtliche Grundlagen für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 39 b BBAUG im Sinne § 30 BBAUG. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten: je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

3.7.2. Bäume, Pflanzlisten:  
Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn  |
| Tilia cordata      | Winterlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme    |
| Acer campestre     | Pflaume     |
| Carpinus betulus   | Weißbuche   |
| Quercus robur      | Eiche       |
| Sorbus intermedia  | Mehlbeere   |

Als gruppenartige Gehölzpflanzung entlang des Grabens geeignet:

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Fraxinus excelsior | Esche          |
| Prunus avium       | Vogelkirsche   |
| Alnus glutinosa    | Schwarzerle    |
| Prunus padus       | Traubenkirsche |
| Salix caprea       | Salweide       |
| Salix purpurea     | Purpurweide    |

Die Bäume sind als Hochstämmen, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämmen) gepflanzt werden.

### 3.7.3. Sträucher, Pflanzlisten:

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune besonders geeignet:

Unterpflanzung Alleebäume:

- Rosa nitida
- Rosa rugosa
- Hypericum calycinum

Hinterpflanzung seit. Zäune:

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Corylus avellana         | Haselnuss           |
| Viburnum lantana         | Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare        | Liguster            |
| Symphoricarpos chenaulti | Schneebere          |
| Sorbus aucuparia         | Vogelbeere          |
| Cornus mas               | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea         | Hartriegel          |
| Potentilla i. Arten      | Fingerstrauch       |

Die Sträucher sollen in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.

### 3.7.4. zu erhaltende Gehölzbestände

- Einzelbäume
- Gehölzbestand

### 3.7.5. Pflanzgebote

öffentliche Grünflächen i.S. von § 9 (1) Nr. 15 zu pflanzende Bäume im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (s. Punkte 3.7.2. Bäume)

Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (s. Punkt 3.7.3. Sträucher) zur Durchgrünung.

private Grünflächen i.S. von § 9 (1) Nr. 15

Die im Bebauungsplan eingetragenen privaten Grünflächen sind bindend. Diese Grünzonen müssen mit heimischen Arten (Punkt 3.7.2. und 3.7.3.) bepflanzt werden. Pro 10 lfm Grünstreifen ist mind. 1 Großbaum (Punkt 3.7.2.) zu pflanzen. Das Nachbarrecht (Grenzabstand) ist innerhalb der Pflanzung aufgehoben.

Landschaftsfremde, säulenförmige, blaunadelige, buntlaubige und exotische Züchtungen sind unzulässig.

## 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### 4.1. Gebäudefestsetzungen

Gestaltung und Proportion:  
Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 3 und Art. 12 BayDO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der örtlichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

3.7.1. Textliche Festsetzungen  
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt 2.3. anzulegen und zu unterhalten.

Rechtliche Grundlagen für die Festsetzungen im privaten Bereich ist § 39 b BBAUG im Sinne § 30 BBAUG. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten: je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

3.7.2. Bäume, Pflanzlisten:  
Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn  |
| Tilia cordata      | Winterlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme    |
| Acer campestre     | Pflaume     |
| Carpinus betulus   | Weißbuche   |
| Quercus robur      | Eiche       |
| Sorbus intermedia  | Mehlbeere   |

Als gruppenartige Gehölzpflanzung entlang des Grabens geeignet:

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Fraxinus excelsior | Esche          |
| Prunus avium       | Vogelkirsche   |
| Alnus glutinosa    | Schwarzerle    |
| Prunus padus       | Traubenkirsche |
| Salix caprea       | Salweide       |
| Salix purpurea     | Purpurweide    |

Die Bäume sind als Hochstämmen, Mindesthöhe 350 - 400 cm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämmen) gepflanzt werden.

### 4.2. Gebäudeform, Bauhöhen

4.2.1. Schema mit Darstellung der Maßgrößen



D = Dachneigung  
O = Ortgang  
S = Sockel  
DA = der für die Geschoßhöhe anzurechnende voll nutzbare Dachraum (Höhe >= 2,00 m).

4.2.2. Zulässig sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude:

Haustyp I+D

Gebäude mit Erdgeschoß und Dachgeschoß (DG Vollgeschoß möglich).  
Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 26° - 38°  
Kniestock: 0,80 m bis max. 1,50 m (OK Rohdecke bis Schnitt Dachaußenhaut an der Außenwand)

Traufüberstand: max. 0,80 m, bei überstehenden Balkonen bis zu 50 cm mehr.  
Traufwandhöhe: max. 4,55 m ab OK Gelände  
Ortgang: max. 1,00 m  
Sockelabsatz: max. 0,30 m ab OK Gelände  
Stehende Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von 30° mit einer max. Fensterfläche von 1,20 m<sup>2</sup> je Gaube.

Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstell-, Küche, Bad) zulässig.  
Verkleidung: Bei Kniestockhöhe >= 0,80 m soll das Dachgeschoß mit Holzverschalung verkleidet werden.

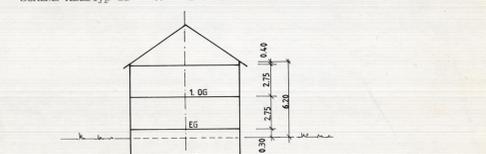


Schema Haustyp I+D  
M = 1 : 250

Haustyp II Gebäude mit Erdgeschoß u. 1. Obergeschoß (zwingend)

Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 26° bis 38°  
Kniestock: nicht zulässig  
Traufüberstand: max. 0,80 m  
Ortgang-Ländhöhe: max. 0,20 m ab OK Gelände  
Sockelabsatz: max. 1,00 m  
Ortgang: max. 0,30 m ab Gelände

Schema Haustyp II M = 1 : 250



### 4.3. Einfriedungen

Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser:

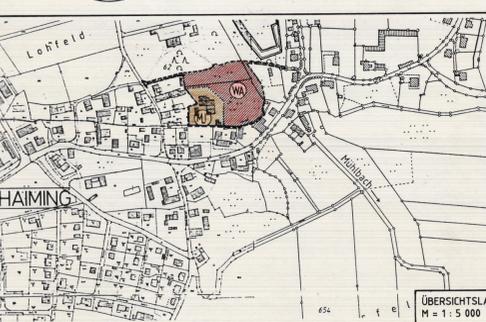
Art: An Straßenseite senkrechter Holzlatzenzaun, sonst Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungswauern über 10 cm sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundamente ist auf straßen-seitig max. 0,80 m, sonst auf max. 1,00 m begrenzt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputzt oder weiß gestrichenen Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen.

Zaunverlauf gegenüber der öffentlichen Erschließungsstraße zurückgesetzt, bzw. der Zaun in die Bepflanzung einbezogen.

Bepflanzung entsprechend natürlichem Wuchs, keine regelmäßig geschnittenen Hecken. (siehe Punkt 3.7.3. Sträucher, Pflanzliste).

Bepflanzung entsprechend natürlichem Wuchs, keine regelmäßig geschnittenen Hecken. (siehe Punkt 3.7.3. Sträucher, Pflanzliste).



## BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - ENTWURF -

M = 1 : 1 000

## " SCHLOSSTRASSE "

ENTWURFSVERFASSER:  
WERNER BRODMANN  
FRIER ARCHITECT

DATUM 28.05.1990  
AM BÜRGERWALD 2 a  
8265 NEUTÖTTING

