

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6 "SCHOFFBERGWEG" DER GEMEINDE HAIMING NACH § 13 BauGB

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

BEK: 19.01.2011

1.) GELTUNGSBEREICH

 Grenze des Änderungs- und Erweiterungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr.6

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO





Nur Einzelhaus zulässig

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN


 Baugrenze

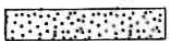
4.) VERSORGUNGSLEITUNGEN


 110 kV - Freileitung

 Schutzzone Breite 35m von Achse 110 kV-Freileitung

5.) GRÜNORDNUNG

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

 Private Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im
Sinne des §8 und 8a BNatSchG : Flächen zur Pflege
und Entwicklung
Festsetzung : Einzelbäume und Strauchgruppen

 Reserveflächen zum Ausgleich von Eingriffen im
Sinne des §8 und 8a BNatSchG : Flächen zur Pflege
und Entwicklung
Festsetzung : Streuobstwiese

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carport

GA/C Garagen bzw Carport (evtl. mit integriertem Gar-
tengeräterraum und Holzlagerfläche)



Baufeld - Bezeichnung z.B. A

 Maßangabe in Meter z.B. 1.00 m

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulösende Grundstücksgrenzen und zu entfernende Gebäude



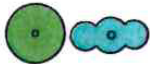
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1046/16

Flurstücknummer z.B. 1046/16



Vorgeschlagene Baukörperstellung



zu pflanzende Einzelbäume- und Strauchgruppen



zu pflanzende Bäume

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNG

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Baufelder **A** und **B** durch Baugrenzen bestimmt. In diesen Bereichen werden Nutzung und das "Maß der baulichen Nutzung" wie folgt festgesetzt:

Bereich **A**

- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- max. bebaubare Grundfläche von 120 m²
- ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schöffbergweg" Nr. 6

Bereich **B**

- Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet nach §4 Abs.2 Satz2 BauNVO
- Festgesetzt: nicht störender Handwerksbetrieb, keine Wohnnutzung
- max. bebaubare Grundfläche von 250 m²
- seitliche Wandhöhe max. 4.20 m. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Umfassungswand.
- Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24°-28° zulässig. Der First ist parallel der Längsrichtung des Baukörpers mittig anzuordnen.

Fläche für Carport und Garagen Ga/C:

- Es ist in der festgesetzten Fläche Garagen/Carports/Nebenanlagen eine Nutzfläche von max. 55 m² zulässig.
- ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schöffbergweg" Nr. 6

Generell sind die Mindestabstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

3.) 110KV - FREILEITUNG

Innerhalb des Schutzstreifen (von Achse 110KV-Freileitung beidseitig 35 m) ist keine Bebauung zulässig. Jegliche Art von Lagerung ist mit dem Betreiber der 110kv-Freileitung vorab zu klären.

4.) GRÜNORDNUNG

Der Bereich, der als privaten Grünflächen und Ausgleichsfläche gekennzeichnet ist, darf nicht bebaut werden.

Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstückes, sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Stellplätze und Zufahrten sind aus sickerfähigen Material zu erstellen.

Pflanzdichte für private Ortsrandeingrünungen und die private Ausgleichsfläche: 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.

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

Der Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen wird auf mindestens 4 m festgelegt, damit durch Schattenwurf, eindringende Wurzeln oder überhängende Äste keine Beeinträchtigung entsteht.

5.) Denkmalschutz (Bodendenkmäler)

6 bis 8 Wochen vor Beginn der Baufeldfreimachung ist der geplante Oberbodenabtrag dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmäler, bekannt zu geben. Dieses entsendet zur Beobachtung der Baufeldfreimachung kostenfrei einen Mitarbeiter.

6.) Immissionsschutz

Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens eines sich ansiedelnden Betriebes (Lagerhalle) ist anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die Richtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 52dB(A) und nachts 37 dB(A) am Immissionsort eingehalten werden. Außerdem ist nachzuweisen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber 85db(A) und zur Nachtzeit 60dB(A) nicht überschreiten. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm von 1998. Das Gutachten ist zusammen mit den Bauvorlagen unaufgefordert vorzulegen.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

1.) NIEDERSCHLAGSWASSER

Für jede Einleitung kann eigenverantwortlich geprüft werden, ob eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

Die Rechtsgrundlagen dazu sind:

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1. Oktober 2008

(NWFreiV, Art.21 Abs. 1 BayWG)

Technische Regeln vom 17. Dezember 2008 (TRENGW bei Versickerung, TREN OG bei Gewässereinleitung)

Andernfalls ist eine "wasserrechtliche Genehmigung" beim Landratsamt zu beantragen. Dabei ist das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 und das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Hof- und Zufahrtsflächen soll breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht versickert werden.

2.) GRUNDWASSER

Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserstände bis nahe an die Geländeoberfläche wird der Bau von Kellern in wasserdichter Ausführung ausdrücklich empfohlen!

E.) Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schöffbergweg" Nr.6

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6 "SCHÖFFBERGWEG" DER GEMEINDE HAIMING NACH § 13 BauGB

GRUNDSTÜCK: Flur-Nr. 1046/6 und 1046/16

VERANLASSER: Stefan Fischer
Schöffbergweg 13
84533 Haiming

.....

VERFAHRENSVERMERKE

Mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.07.2010 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.05.2010 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Haiming, den 19.01.2011



.....
Straubinger, 1. Bürgermeister

Am 18.08.2010 wurde die Satzung ausgefertigt und am 19.01.2011 im ~~Amtsblatt~~ der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Sie ist damit in Kraft getreten. ** durch Anbringen an den beiden Amtstafeln*

Haiming, den 19.01.2011



.....
Straubinger, 1. Bürgermeister

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

Aufgestellt am:
20. Mai 2010 / 18. August 2010