

1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES

1.1. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1.1.1. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten Entwicklung (neu zu vermessen)
- 1.1.2. Grundstücksnummerierung
- 1.1.3. Geplanter Schmutzwasserkanal } Trennsystem
Bestehender Schmutzwasserkanal }
- 1.1.4. 110 KV-Leitung der Innwerke AG Unterbauung der Baubeschränkungszonen (von der Leitungsachse beidseitig 30,0 m) nach Absperrung mit der Innwerke AG
- 1.1.5. 20 KV-Preilleitung der OBAG
- 1.1.6. 20 KV-Erdkabel der OBAG
- 1.1.7. 20 KV-Erdkabel der OBAG

1.1. Kennzeichnungen der bayerischen Plurkarten

- 1.2.1. Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.2.2. Wohngebäude
- 1.2.3. Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 1.2.4. abgemerkter Weg
- 1.2.5. Flurstücksnummern

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES

2.1. Verkehrsflächen

- 2.1.1. Privatstraße
- 2.1.2. Wohnstraße verkehrsberuhigt (30 km/h)
- 2.1.3. Straßengrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 2.1.4. Im Bereich der Längsparkspur sind im Rahmen der Erschließung Bäume zu pflanzen.

2.2. Sonstige Festsetzungen

- 2.2.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Tiefe mind. 5,00 m, b = 3,00 m, gemessen von Straßenbegrenzungslinie
- 2.2.2. Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.
- 2.2.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Bauliche Nutzung

- 3.1.1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Es bleibt nicht auszuschließen, daß durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 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. zwingend 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,40
GFZ = 0,80
- 3.1.2.2. max. 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,40
GFZ = 0,80

- 3.1.3. Schema der Nutzungsschablone

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse z. B. WA | II |
|----------------------|---------------------------------|-----------------|
| Grundflächenzahl GRZ | Geschoßflächenzahl GFZ | 0,40 |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung | SD 26° - 38° |

- 3.1.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenze
- 3.1.4.1. 0 offene Bauweise
- 3.1.4.2. Baugrenze

3.2. Stellung der baulichen Anlagen

- 3.2.1. die im Plan eingetragene Firstrichtung als Vorschlag - Änderung der Firstrichtung um 90° möglich
- 3.2.2. die im Plan eingetragene Firstrichtung der Hauptgebäude ist zwingend einzuhalten.

3.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit max. 0,3 m über der Höhe der Verkehrsflächen festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal.

Die Entwässerungsmöglichkeit des Kellergeschosses ist in den Bauunterlagen nachzuweisen.

3.4. Garagen und Nebengebäude

Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Traufen - Wandhöhe: Einfirstseitig 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. Verschnitten 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 zu besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

3.6. Sichtfelder



3.7. Grünordnerische Festsetzungen

- 3.7.1. Textile 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 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum zu pflanzen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundflächen ist mit Bäumen mit mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m einzuhalten. (Siehe AGSGB, Art. 4b)

- 3.7.2. Bäume, Pflanzlisten:

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

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

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

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

4.2. Gebäudeform, Bauhöhen

- 4.2.1. Schema mit Darstellung der Maßgrößen

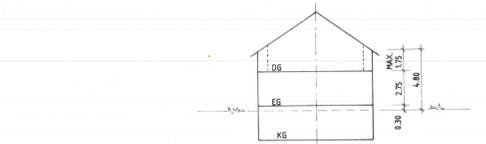


- D = Dachneigung
- O = Ortgang
- S = Sockel
- K = Kniestock
- T = Traufüberstand
- TW = Traufenwandhöhe

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

- Haustyp II Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen
- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 26° bis 38°
- Kniestock: max. 1,75 m, (OK Rohdecke bis Schnitt Dachaußenhaut an der Außenwand)
- Traufüberstand: max. 0,80 m, bei über Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 50 cm mehr.
- Traufenwandhöhe: max. 4,80 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 qm je Gaube. Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Küche, Bad) zulässig.

Schema Haustyp II
M = 1 : 250



3.7.3. Sträucher, Pflanzlisten:

Als Unterpflanzung zu Alleenbäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune besonders geeignet:

Unterpflanzung Alleenbäume:
Aussaat extensiver Rasenmischungen mit hohem Kräuteranteil.

Hinterpflanzung seitl. Zäune:

- Corylus avellana Haselnuss
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Ligustrum vulgare Liguster
- Symphoricarpos chenaulti Schneebere
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Hartvogel
- Potentilla 1. Arten Fingerstrauch

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

- 3.7.4. Pflanzgebote

- Öffentliche Grünflächen i. S. von § 9 (1) Nr. 15
- zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich nach Pflanzliste (s. Punkt 3.7.2. Bäume)

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

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

3.8. Baubeschränkungs- und Sicherheitszonen

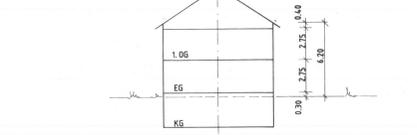
Die Forderungen der Energieversorgungsunternehmen (Innwerk AG und OBAG) bei Bauvorhaben und Bepflanzungen im Bereich der Baubeschränkungs- und Sicherheitszonen sind einzuhalten.

- Haustyp II Gebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend

- Dachform: Satteldach (SD)
- Dachneigung: 26° bis 38°
- Kniestock: nicht zulässig
- Traufüberstand: max. 0,80 m

- Traufenwandhöhe: max. 6,20 m ab OK Gelände
- Ortgang: max. 1,00 m
- Sockelabsatz: 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 Begrenzungsmauern über 10 cm sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundamente ist auf straßenseitig 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, verputztem oder weiß gestricheltem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen.

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

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



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "INNSTRASSE"

ARCHITEKTURBÜRO W. u. M. BRODMANN
84524 NEUBÜTTING, TEL. 09371/20205 FAX 71863

LAGEPLAN M = 1:1000

DATUM: 03.11.1993
GEAND: 03.02.1994

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 BayBO nicht verunstaltet wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Ausnahmsweise sind anstelle von Satteldächern andere Dachformen (z. B. Pultdächer) zulässig, wenn sie gestalterisch gut gelöst und mit den Genehmigungshörden vorab einvernehmlich geklärt werden.

Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 5 : 4 nicht unterschreiten, der First muß in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

Fassadengliederung und Material:
Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Teilweise Holzverkleidungen sind erlaubt. Glasbausteine sind nicht zulässig. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farböne zu verwenden, die Holzbauteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Dachdeckung:
Naturrote Dachziegel oder Pfannendeckung
Dacheinschnitte:
Sind unzulässig

Kamine:
Müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen und sind verputzt auszuführen.

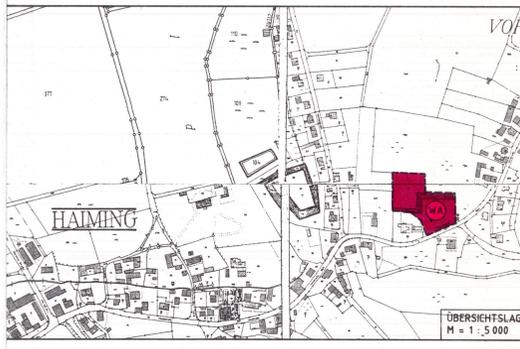
Bewegliche Abfalltonnen und Müllbehälter:
Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Sonnenkollektoren:
Die Kollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde hat am 09.09. und 11.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Haiming, den 11.11.1993
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
2. Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet vom Architekturbüro Werner und Michael Brodmann, Am Bürgerwald 2, 84524 Neubüttling, im November 1993, geändert am 03.02.1994.
Haiming, den 17.01.1994
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
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 Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit vom ... bis ... Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind dabei aufgezeigt worden. Es bestand für die Bürger Gelegenheit zur Äußerung.
Beteiligung der Bürger im Rahmen des Auslegungsverfahrens § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen
Haiming, den 15.04.93
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
4. Die Gemeinde hat am 11.11.93 den Poststellungs- (Auslegungs-) Beschluß getroffen.
Haiming, den 11.11.1993
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
5. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.1993 bis einschließlich 23.11.1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Haiming, den 22.12.1993
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
6. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13.01.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Haiming, den 17.01.1994
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
7. Das Landratsamt Altötting hat mit Bescheid vom 30.05.1994 Nr. ... gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch - ZustV BauGB - in der Fassung vom 07. Juli 1987 (GVBl. S. 209) keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Haiming, den 17.06.1994
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister
8. Die Gemeinde hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens am 15.06.199 ortsüblich durch ... bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 bis 4 BauGB und §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB am 15.06.94 rechtsverbindlich geworden.
Haiming, den 15.06.1994
Wolfgang Koch 1. Bürgermeister

GEMEINDE HAIMING
LANDKREIS : ALTÖTTING
REG. BEZIRK : OBERBAYERN



BEBAUUNGSPLAN NR. 7 M = 1:1000

"INNSTRASSE"

ENTWURFSVERFASSER:
ARCHITEKTURBÜRO W. u. M. BRODMANN
AM BÜRGERWALD 2, 84524 NEUBÜTTING
DATUM: 03.11.1993
GEAND: 03.02.1994