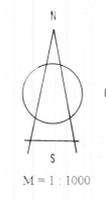




GEMEINDE HAIMING
Landkreis Altötting
Reg. Bezirk Oberbayern

Bebauungsplan Nr. 8

Neuhofen



Entwurfverfasser:
Dipl. Ing. Hörmüller
Tittmoring

Datum: 02.02.1995
geändert: 13.04.1995

GEORG HÖRMÜLLER
Tittmoring
Wiedersb. 5, Tel. 08681/1899
8861 TITTMORING

VERFAHRENSLAUFE

1. Die Gemeinde hat am 16.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Haiming den 13.04.1995 Koch 1. Bürgermeister
2. Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet, von Architektbüro Hörmüller Tittmoring - Auftraggeber der Grundstückseigentümer - Februar 1995 der beauftragte Architekt **GEORG HÖRMÜLLER** (Tittmoring) (Möbelenr. 4, Tel. 08681/1899) 8861 TITTMORING
3. Beteiligung der Bürger durch Bekanntmachung gem. § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 BauGB Maßnahmen O
Haiming den 22.03.1995 Koch 1. Bürgermeister
4. Der Gemeinderat hat am 12.04.95 den Entwurf genehmigt.
5. Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB Maßnahmen O
Auslegung vom 24.04.1995 - 26.05.1995
Ort und Zeit der Auslegung sind am 13.04.95 öffentlich bekannt gemacht worden.
Haiming den 13.04.1995 Koch 1. Bürgermeister
6. Der Gemeinderat hat am 06.07.95 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.
Haiming den 10.07.1995 Koch 1. Bürgermeister
7. Das Landratsamt Altötting hat mit Bescheid vom 23.08.1995 den Bebauungsplan genehmigt.
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Haiming den 19.09.1995 Koch 1. Bürgermeister
8. Die Gemeinde hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens am 19.09.1995
öffentlich durch Anschlag b.g. Amtstafel
bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jeder
Einseitig bereitgehalten wird.
Auf die Vorschriften des § 4 Abs. 1 bis 4 und §§ 21-23 BauGB wird hingewiesen.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB am 17.09.1995
rechtsverbindlich geworden.
Haiming den 20.09.1995 Koch 1. Bürgermeister



GEMEINDE HAIMING
Landkreis Altötting
Reg. Bezirk Oberbayern

Bebauungsplan Nr. 8

Neuhofen

FESTSETZUNGEN

M = 1:1000

Entwurfverfasser:
Dipl. Ing. Hörmüller
Tittmoring

Datum: 02.02.1995
geändert: 13.04.1995



1. Erläuterung:

- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**
- 1.1 Teilung der Grundstücke (neu zu vermessen)
 - 1.2 Grundstücksnummerierung
 - 1.3 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 1.4 Wohngebäude
 - 1.5 Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
 - 1.6 abgemarker Weg

- 2 Verkehrsflächen**
- 2.1 Wohnstraße verkehrsberuhigt (30 km/h)
Fahrbahnbreite 4,50m einschließlich 2 Zeilen
Bankett 0,75 m links und rechts (Schotterrasen)
Wendehammer: Radius 8 m, Randstreifen 0,50 m befahrbar
Verkehrsinselflästung 0,50 m befahrbar

- 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
 - 2.2.4 Mülltonnenstandplatz

3. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

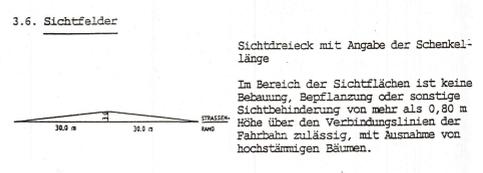
- 3.1. Bauliche Nutzung**
- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
Dortgebiet § 4 BauNVO
Es bleibt nicht auszuschließen, daß durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Geruchselastigungen auftreten.
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:
3.1.2.1 max. 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,40
GFZ = 0,80
SD 35 - 38°
3.1.2.2 max. 2 Vollgeschosse
GRZ = 0,40
GFZ = 0,80
SD 28 - 32° ohne Kniestock
 - 3.1.2.3 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik die elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind von der OBAG Bezirksgeschäftsstelle einzuholen. Das Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen ist der OBAG -Bezirksgeschäftsstelle rechtzeitig zu melden.

- 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 Verkehrszufahrt festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal.
- Die Entwässerungsmöglichkeit des Kellerschosses ist in den Bauunterlagen nachzuweisen.

- 3.4. Garagen und Nebengebäude**
- Garagen in Kellerschossen sind nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- Traufen - Wandhöhe: Einseitig 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 Zufahrtbreite 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
- Natursteinpflaster
 - Rasengittersteinen
 - 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.



- 3.7. Grünordnerische Festsetzungen**
- 3.7.1. Textlichen Festsetzungen**
- An der Nordseite des Baugebiets ist auf privatem Bereich eine Ortsrandeingußung mit Obstgehölzen zwingend vorzuschreiben.
- 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 AGRBG, Art. 48)
- 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.

- 3.7.3. Sträucher, Pflanzlisten:**
- Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune besonders geeignet:
- Unterpflanzung Alleebäume:**
- Aussaat extensiver Rasenmischungen mit hohem Kräuteranteil.
- Hinterpflanzung seiti. Zäune:**
- | | |
|--------------------------|---------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Symphoricarpos chenaulti | Schneebeere |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartweigel |
| Potentilla l. 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 in öffentlichen oder privaten 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, blauschalige, buntlaubige und exotische Züchtungen sind unzulässig.

- 4. BAURECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
- 4.1. Gebäudefestsetzungen**
- Gestaltung und Proportion:**
- Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 3 und Art. 12 BaySt nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der örtlichen 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 Genehmigungsbedingungen 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.
- Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Teilweise Holzverkleidungen sind erlaubt. Glasbauteile sind nicht zulässig. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und geklebte Farbputze zu verwenden, die Holzbauteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.
- Dachdeckung:** Naturrot Dachziegel oder Pfannendeckung
- 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 Einseitig geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandbehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.
- Sonnenkollektoren:** Die Kollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.

