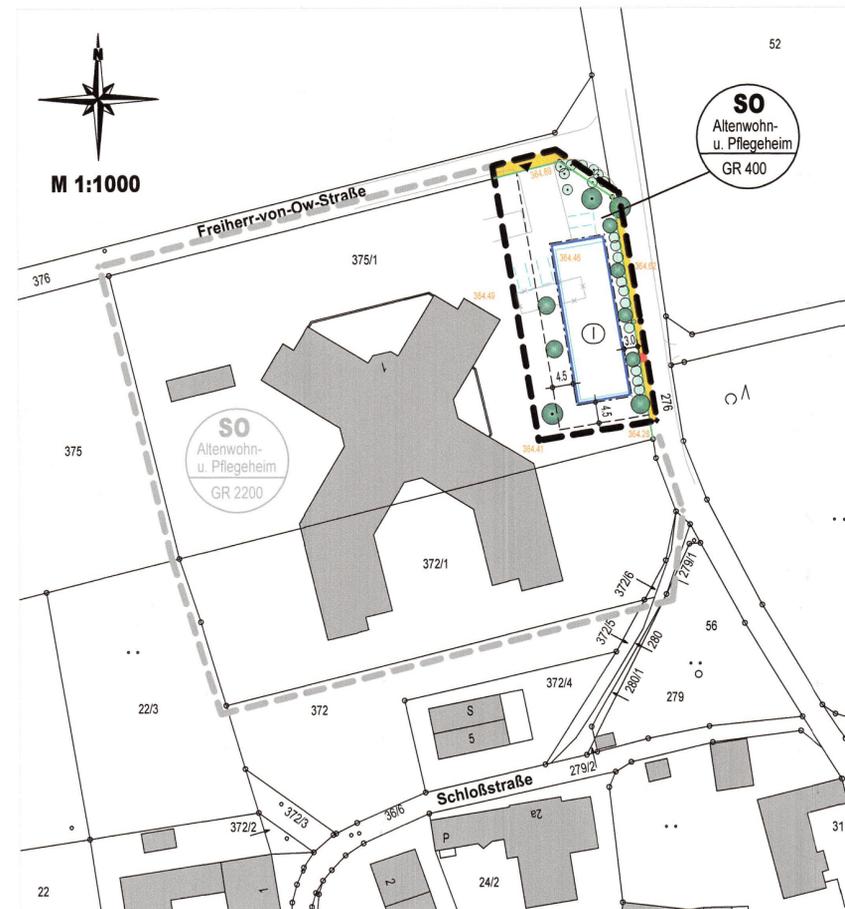


# Änderung des Bebauungsplanes NR. 9 "Am Schloss"

GEMEINDE HAIMING / LANDKREIS ALTÖTTING

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Haiming erlässt aufgrund des §10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches, Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



Entwurfsverfasser: Arch. Ute Weiler-Heyers, Wiesenleite 14b, 83308 Trostberg  
Tel. 08621-63446, Fax 64194, Mail: architektur@weiler-heyers.de

## A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### 1.) GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze des Bebauungsplanes "Am Schloss Nr. 9"

### 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUGRENZE

- Sondergebiet gem. §11 BauNVO zur Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes
- GR 400 Grundfläche GR 400 max. 400 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche von Gebäuden zulässig
- zwingend 1 Vollgeschoss
- Baugrenze

### 3.) VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- / Ausfahrt

### 4.) GRÜNFLÄCHE

- zu erhaltender Baumbestand
- zu pflanzende Einzelbäume (von der genauen Lage im Plan kann abgewichen werden)
- zu erhaltender Sträucher
- zu pflanzende Stäucher (von der genauen Lage im Plan kann abgewichen werden)
- Straßenbegleitgrün

### 5.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- 4.5 Maßangabe in Meter z.B. 4.50 m

## B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 375/1 Flurstücknummer z.B. 375/1
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Vorgeschlagene Baukörper / Stellplätze
- 364.28 Bestehende Geländehöhen

## C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Sondergebiet gemäß §11 BauNVO  
Zulässig sind:  
a. Altenwohn- und Pflegeheim (ambulant und stationär)  
b. Wohnplätze  
c. Stellplätze für Besucher und Bewohner  
d. Fahrflächen für die Versorgung sowie die innere Anbindung  
e. Fußwege

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Höhenfestlegung**  
Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoß wird, bezogen auf die Meereshöhe Normalnull, mit einer max. Höhe von 364.45 ü.NN festgesetzt.
- 2.2 Max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR)**  
Die zulässige überbaubare Grundfläche (GR) von Gebäuden darf max. 400 m<sup>2</sup> betragen. Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand. Terrassen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt. Die max. überbaubare Grundfläche von Gebäuden und befestigte Flächen, Stellplätze, Nebengebäude usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Obergrenze von 0.8 gem. § 17 BauNVO nicht überschreiten.

### 2.3 Max. zulässige Wandhöhe

Die max. Wandhöhe wird mit 4.50 m festgesetzt.  
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Rohfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut an der Traufe mit der Außenkante der Umfassungswand. Eine Überschreitung durch Rücksprünge ist zulässig.  
Für Nebengebäude gilt die max. mittlere Wandhöhe gem. Art.6 Abs.9 BayBO.

### 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

### 3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Dachgestaltung

- a. Symmetrisches Satteldach
- b. Walmdach

#### Dachneigung

- Sattel- bzw. Walmdach 14° bis 25°

#### Dachdeckung

- kleinformartige, ziegelrote Dachplatten
- Metall- oder Blechdeckung
- Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen z.B. Sonnenenergie für Solarzellen und PV-Anlagen (parallel zur Dachfläche oder flächenbündig integriert)
- für Teilbereiche auch transparente Deckung parallel, mittig zur Längsrichtung

#### Firstrichtung:

#### Photovoltaikanlagen und Solarkollektoranlagen

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoranlagen sind auf allen Sattel- und Walmdächern zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

### 4. STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

Stellplätze sowie ein Nebengebäude bis zu 15 m<sup>2</sup> sind außerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig.

**IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES "AM SCHLOSS NR. 9".**

# Änderung des Bebauungsplanes NR. 9 "Am Schloss"

GEMEINDE HAIMING / LANDKREIS ALTÖTTING

## D.) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.04.19 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.04.19 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.06.18 hat in der Zeit vom 16.09.18 bis 02.08.18 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.06.18 hat in der Zeit vom 23.09.18 bis 15.11.18 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.06.19 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.06.19 bis 11.07.19 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.06.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.06.19 bis 11.07.19 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.06.19 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 15.06.19 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

Haiming, den 17.09.2019

8. Der Satzungsbeschluss zu dem geänderten Bebauungsplan wurde am 18.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

Haiming, den 18.09.2019

Planfertiger:  
Arch. Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers

Un Ute Weiler-Heyers  
Aufgestellt am: 30.04.2019 / 15.05.2019  
Satzungsbeschluss: 25.07.2019