

GEMEINDE HAIMING



BEBAUUNGSPLAN NR. 10
MARKTLERSTRASSE

DER ENTWURFSVERFASSER

HEINRICH WINKLER

AUFGESTELLT 03.09.2001

GEÄNDERT UND ERGÄNZT 22.11.2001

DIPL. ING. FH
ARCHITEKT BDB

PFARRSTRASSE 7
84513 TÖGING/INN
TELEFON 08631/91359
TELEFAX 08631/95013





Verfahrensablauf

zum Bebauungsplan Nr. 10 - Marktler Straße -

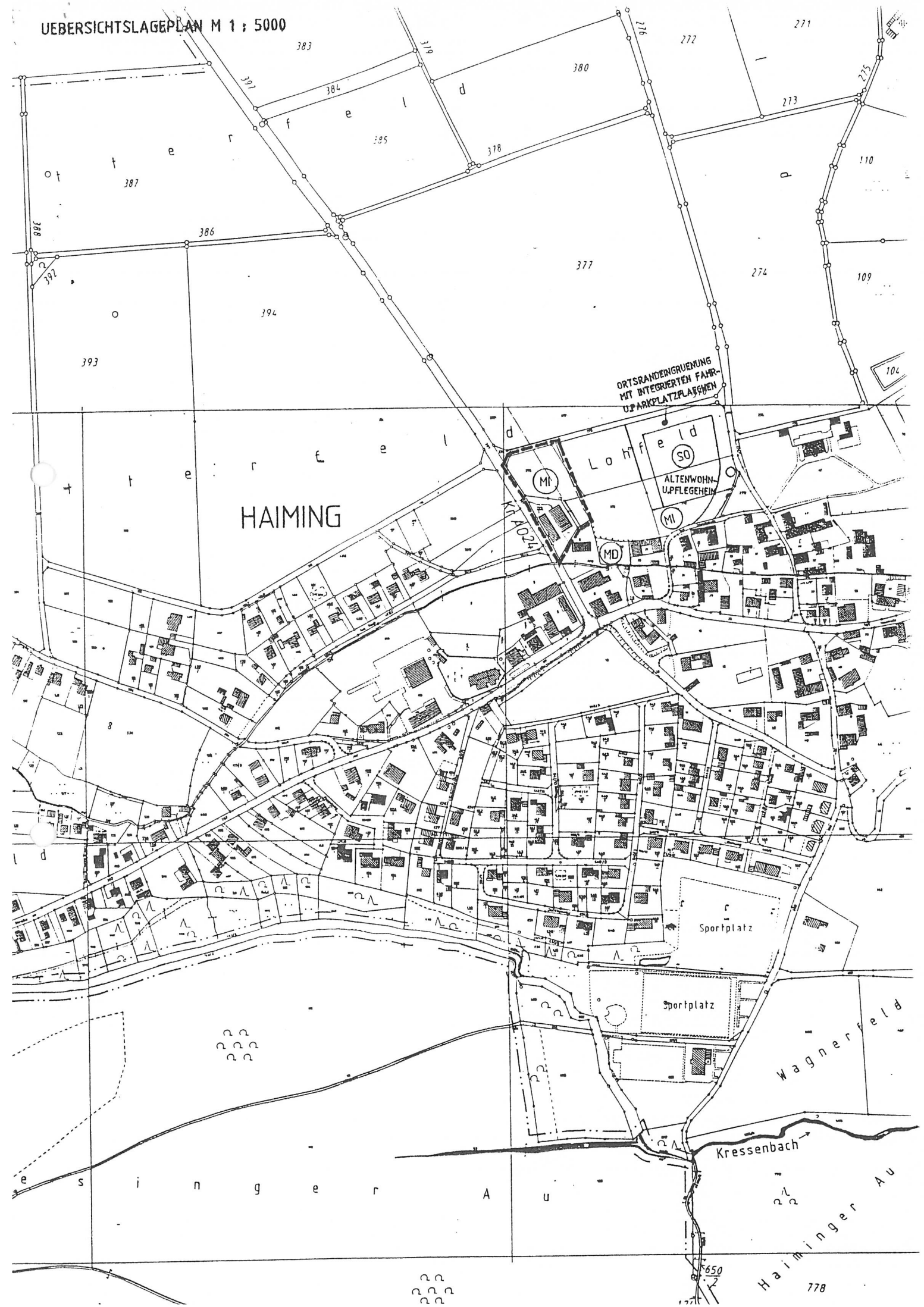
- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Änderungs- und erneuter Auslegungsbeschluß: | 13.09.2001 |
| 2. Beteiligung der TöB: | 05.10.01 - 07.11.01 |
| 3. Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung: | 09.10.01 - 09.11.01 |
| 4. Behandlung der Stellungnahmen der TöB und evtl. der Anregungen von Bürgern: | 15.11.2001 |
| 5. Satzungsbeschluß: | 15.11.2001 |
| 6. Bekanntmachung und Anzeigeverfahren: | 28.11.2001 |
| 7. Inkrafttreten: | 28.11.2001 |

Gemeinde Haiming, den 27. Nov. 2001


.....
(1. Bürgermeister)



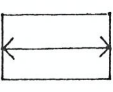
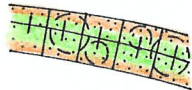
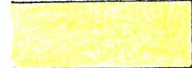
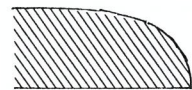
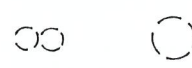
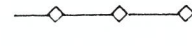
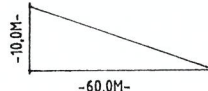
UEBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000



I. Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen

	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
	Baugrenze
SD	Satteldach auf Parzelle 1 Lagerhalle DN 15 ° - 22 ° Ziegel- oder Betondachpfannendeckung auf Parzelle 2 Halle neben Freilager DN 15 ° - 22 ° Blechsandwichdeckung auf Parzelle 2 Hauptgebäude entlang der Marktler Straße DN wie Bestand
PD	Pulldach über Freilager auf Parzelle 1 DN 15 ° - 22 ° Blechsandwichdeckung
	Firstrichtung
	Grundstücksein- und -ausfahrten
	Erdwall auf privaten Grundstücks- flächen mit Großbäumen und Sträuchern
	private Eingrünungsfläche mit Großbäumen und Sträuchern
	private Fahrfläche für Lkw und Pkw Pkw-Stellplätze für Kunden und Mit- arbeiter (Stellplatzflächen wasser- durchlässig und sickertfähig)
	Fläche für Freilager Oberfläche wasserdurchlässig, sicker- fähig
	zu pflanzende Großbäume und Sträucher
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Wasserversorgungsleitungen NW 200 mit 6,00 m Sicherheitsabstand
	Sichtdreiecke

B. Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
374	Flurstücks-Nummern
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
1 - 2	Parzellen-Nummern

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesene Fläche wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude der Ziffer 1 bis einschl. 4.
gem. § 6 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die Gebäude aus den ausgewiesenen Baugrenzen, der festgesetzten Wandhöhe und der Dachneigung.

Private Parkplatz- und Fahrflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 werden hierbei nicht mitgerechnet.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

Der Erdgeschoß-Fußboden darf bei den Neubauten max. 25 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Als Geländehöhe gilt der Mittelwert der natürlichen Geländehöhe an den maßgebenden Ecken der geplanten Gebäude.

Die fertige Fußbodenhöhe der neuen Lagerhalle muß mind. 0,50 m unter der OK der Freiherr-vom-OW-Straße, gemessen am tiefsten Punkt, liegen.

GELAENDEAUFNAHME MIT 10 cm HOEHENSCHICHTLINIEN

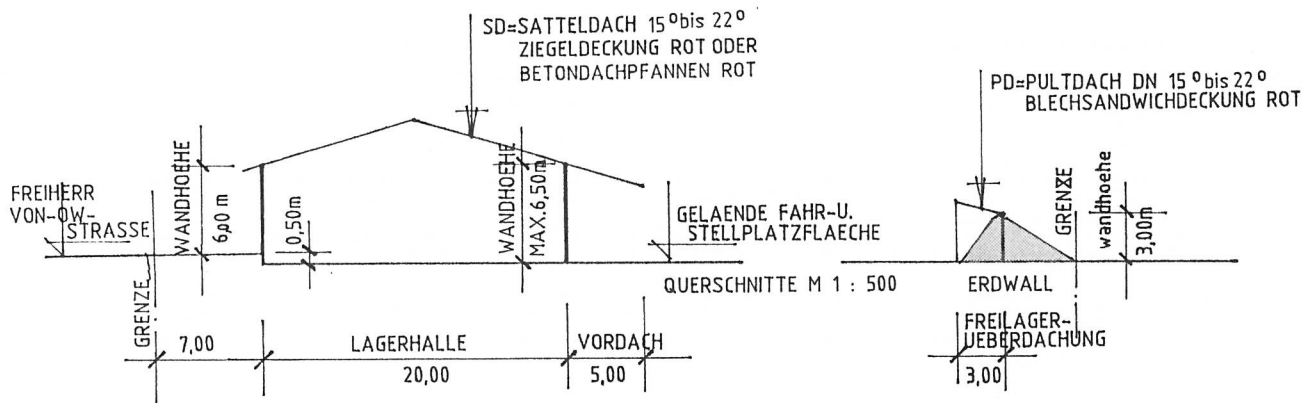


Maßstab 1 : 250

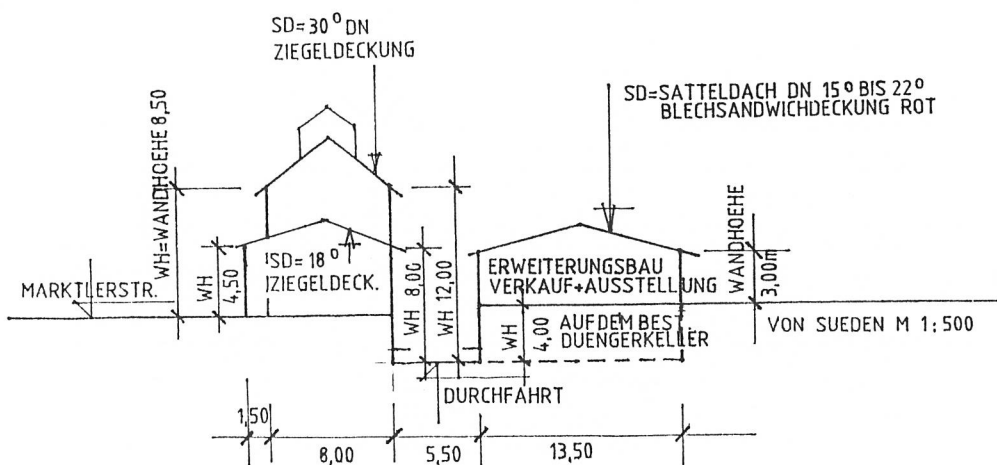
4. Gebäudefestsetzungen

Die Gebäudeform richtet sich nach den nachfolgenden Gebäudeschnitten.

PARZELLE 1 NEUBAU



PARZELLE 2 BESTAND UND AUFSTOCKUNG DES BEST.DUENGERKELLERS



Werbeanlagen sind auf Dächern und auf den Firsten nicht zulässig und bedürfen im Einzelfall einer gesonderten Genehmigung.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

6. Grünordnerische Maßnahmen - ökologischer Ausgleich gemäß § 1 a BauGB

Im Norden, entlang der Freiherr-von-Ow-Straße und entlang der Marktler Straße ist, den zeichnerischen Festsetzungen folgend, eine zwingende Ortsrandeingrünung mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen als Hochstämme und eine Unterpflanzung mit einheimischen Sträuchern bzw. Staudengruppen vorgeschrieben.

Nach Osten, z.T. auf dem Erdwall und nach Süden sind als Durchgrünung und zur optischen Trennung unterschiedlich genutzter Bereiche Großbäume und Sträucher zu pflanzen.

Zur Ein- und Durchgrünung dürfen nur heimische Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste oder Obstbäume gepflanzt werden. Landschaftsfremde, säulenförmige, farbgezüchtete Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen sind unzulässig.

Zur Eingabeplanung ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan zwingend vorgeschrieben.

Bei der Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen, die an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke angrenzen, ist darauf zu achten, daß die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Grundsätzlich sind nur ungiftige Pflanzen zulässig.

Auf eine Einzäunung sollte verzichtet werden.

Werden Einfriedungen ausgeführt, so sind sie als grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die Zäune sind mit freiwachsenden Hecken aus verschiedenen Ziersträuchern, vorzugsweise mit Fruchtbildung, keine Nadelgehölze, beidseitig zu hinterpflanzen.

Pflanzenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
sowie alle Obstbäume	

Sträucher

Salix purpurea	Purpurweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Ökologischer Ausgleich

Da auf dem Baugrundstück, Flur-Nr. 374 und 373/T, den Belangen des Naturschutzes nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann, wird auf einem Teil von ca 1000 m² des Grundstückes Flur-Nr. 654, Gemarkung Haiming, eine bis dato intensiv genutzte Ackerfläche extensiviert (siehe beiliegenden Lageplan M 1 : 2500 mit Flächenberechnung und Aufwertungsbeschreibung).

Diesen Grundstücksteil pachtet die Gemeinde Haiming auf die Dauer von 20 Jahren.

Außerdem wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Haiming im Grundbuch eingetragen.

7. Bodenfunde

Zum Schutz von Bodenfunden (ca 100 m nördlich des Baugebietes liegt eine ausgedehnte, vorgeschichtliche Siedlung) muß den Baumaßnahmen, auch dem Abtrag des Oberflächenerdreiches eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen, die unter Hinzuziehung einer Fachkraft stattzufinden hat.

8. Emissionen

Mit den von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen wie Geruch, Staub, Lärm und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, muß aufgrund der überwiegend landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde gerechnet werden.

Für unbeschichtete Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei, die größer als 50 m² sind, ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Altötting erforderlich.

Die Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser auf den gewerblich genutzten Pkw-Stellplätzen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Altötting.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 - Marktler Straße -
der Gemeinde Haiming

Der Gemeinderat der Gemeinde Haiming hat in der Sitzung vom 12.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus der rechtsgültigen Fassung der Änderung Nr. 4 des Flächennutzungsplanes, die das Gebiet als Mischgebiet ausweist, entwickelt.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Bebauung am ortsbildprägenden Dorfanfang Haiming nach Norden in geordnete Bahnen gelenkt wird.

Die Baugebietsfläche umfaßt die Flur-Nummern 374, 373/1 und Teilflächen aus Flur-Nr. 373 und hat eine Größe von ca 5 900 m².

Das Baugebiet wird begrenzt:

im Westen	von der Kreisstraße AÖ 24 - Marktler Straße
im Norden	von der Gemeindestraße - Freiherr-von-Ow-Straße
im Osten	von einem allgemeinen Wohngebiet
im Süden	vom Dorfgebiet .

Das Gelände ist nahezu eben, leichte Böschung bei Flur-Nr. 374 zur Kreisstraße AÖ 24, der Untergrund besteht nach Angabe der Gemeinde aus

ca 30 cm Humusschicht
ca 100 cm Rotlage und nichtbindigem Untergrund der Bodenklasse 3 - 5 .

Das Grundwasser liegt ca 5,00 m unter Gelände.

Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines sicher tragfähigen Untergrundes sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht erkennbar.

Das Baugebiet ist durch die bestehenden Straßenzüge Marktler Straße (KR AÖ 24) und die Freiherr-von-Ow-Straße voll erschlossen.

Die innerbetriebliche Erschließung mit privaten Lkw- und Pkw-Umfahrungs- und Durchfahrtsflächen mit den Anschlüssen zur Marktler Straße ist auf Parzelle [2] bereits vorhanden und bleibt weitgehend unverändert.

Die Parzelle [1] wird durch Aufweitung der bestehenden Zu- und Abfahrt zur Marktler Straße und einem zusätzlichen Anschluß zur Freiherr-von-Ow-Straße erschlossen.

Die Aufteilung der innerbetrieblichen Bereiche mit Fahr- und Stellplatzflächen für Pkw und Lkw sind in einem Freiflächengestaltungsplan, der Bestandteil der Eingabeplanung sein muß, zu regeln. Dabei müssen die Stellplätze mit wasserdurchlässiger und sickerfähiger Oberfläche ausgebildet werden.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Inn-Salzach-Gruppe gesichert.

Die Abwässer werden durch Anschluß an die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

Dabei sind Dach- und Oberflächenwässer über Versitzgruben in den Untergrund einzuleiten.

Die Stromversorgung ist durch die E.ON Eggenfelden sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt, wie im gesamten Gemeindegebiet, durch den Landkreis Altötting.

Die Erschließung, die Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit sie nicht bereits vorhanden sind, vollständig von der Gemeinde erbracht.

Mit der Mischgebietsausweisung sind für die in der Umgebung wohnenden Menschen keine nachteiligen Entwicklungen zu erwarten.

Aufgestellt: 3. September 2001

DIPLOMINGENIEUR (FH)
ARCHITEKT BDB
HEINRICH WINKLER
PFARRSTR. 7, 84513 TÖGING, TEL. 9 13 59, FAX 9 50 13

