Bebauungsplan Nr. 12 Wirtsfeld-Ost der Gemeinde Haiming / Landkreis Altötting

DIE GEMEINDE HAIMING ERLÄSST GEMÄSS §2 ABS.1, §9 UND §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO), ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

Planfertiger:

Arch. Dipl.-Ing.(FH) Ute Weiler-Heyers
Tel.: 08621/63446 Fax: 64194

Altenmarkt, den 30. August 2007 / 23. Oktober 2007

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

Baugrenze

WA 2-6 / o / II / ED — Nutzungsschablone (Baugebiet mit Parzellen; Bauweise | Vollgeschoße | Haustyp; Firstrichtung)

Firstrichtung frei wählbar

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze z.B. 2

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

öffentliche Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckb.: Notweg

P öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck mit Masszahl in Meter (z.B. 40 m)

5.) GRÜNORDNUNG

öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün

öffentliche Grünfläche (evtl. mit integriertem Fussweg)

private Grünflächen als Ortsrandeingrünung

zu pflanzende Einzelbäume- und Strauchgruppen

zu pflanzende Bäume

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

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

7.0 Maßangabe in Meter z.B. 7.00 m

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carport

GA/C Garagen bzw Carport (evtl. mit integriertem Gartengeräteraum und Holzlagerfläche)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

362.88 bestehende Geländekoten über NN

363.00 Höhenlinien mit Koten ü. NN

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzulösende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2074 Flurstücknummer z.B. 2074

2 Parzellen-Nummer z.B. 2

Vorgeschlagene Baukörperstellung

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNG

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Je nach Grundstücksgröße und Bauweise wird für jede Parzelle eine maximale bebaubarer Grundfläche festgelegt.

A: Bebauung der Parzellen 1.1, 1.2 mit je einer Doppelhaushälfte
- Wohnhaus II max. Grundfläche 80 m²
- Wohnhaus I erdgeschoßiger Anbau max. Grundfläche 10 m²
- Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen max. Gesamtnutzfläche von 40 m²

B: Bebauung der Gesamtparzellen 1.1/1.2 mit einem Einzelhaus siehe Punkt 2.1 C

C: Bebauung der Parzellen 1-9 und 11-20 mit einem Einzelhaus
- Parzellengröße 600 m²-700 m²: Wohnhaus II max. Grundfl. 105 m²
- Parzellengröße 700 m²-800 m²: Wohnhaus II max. Grundfl. 110 m²
- Parzellengröße 800 m²-900 m²: Wohnhaus II max. Grundfl. 120 m²
- Parzellengröße über 900 m²: Wohnhaus II max. Grundfl. 125 m²

- Wohnhaus I erdgeschoßiger Anbau max. Grundfläche 15 m²
- Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen max. Gesamtnutzfläche von 50 m²

D: Bebauung der Parzelle 10 mit einem Einzelhaus mit max. 4 WE
- Wohnhaus II max. Grundfläche 200 m²
- Wohnhaus I erdgeschoßiger Anbau max. Grundfläche 15 m²
- Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen max. Gesamtnutzfläche von 85 m²

2.2 Für Einzelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Das Einzelhaus der Parzelle 10 darf max. 4 Wohneinheiten erhalten.

2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

3.) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Je Wohneinheit sind 1.5 Stellplätze und je Einzelhaus mindestens 2 Stellplätze, auf dem Grundstück, nachzuweisen.

3.2 Garagen / Carport/Nebenanlagen können an der Straßenseite, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, mit einem Grenzabstand von mindestens 1.50 m errichtet werden. Die Abstände zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrflächen im Bereich der Zu- und Abfahrten GaV §2 Abs. 1 sind einzuhalten.
Auf der Parzelle 10 können Garagen mit einer max. Gesamtlänge von 12.50 m an der Grenze, innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.3 Garagen/Carports/Nebenanlagen auch wenn sie baurechtlich genehmigungsfrei sind, dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und Baugrenzen sein.

3.4 Der Bereich der privaten Ausgleichsflächen und Ortsrandeingrünung darf nicht bebaut oder versiegelt werden.

3.5 Der Zufahrtsbereich von öffentlichen Verkehrsflächen darf auf eine Länge von 5.00 m nicht durch Abschrankungen, welcher Art auch immer, abgegrenzt werden.

4.) GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Dachform
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen/Carports sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-35° und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-35° zulässig.
Versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 25°-35° zulässig, wobei die max. Wandhöhe an keiner Seite überschritten werden darf (siehe Systemschnitt Wandhöhe Pkt. 4.6). Die Pultdachflächen sind firstseitig gegeneinander zu stellen.
Bei allen Dachformen ist der First parallel der Längsrichtung des Baukörpers mittig anzuordnen.

4.2 Dachaufbauten
Je Einzelhaus ist ein Quergiebel zulässig. Der First des Quergiebels muss mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes deutlich abgesetzt sein. Die max. Breite des Quergiebels darf ein Drittel der Länge des Gebäudes nicht überschreiten.
Dachgauben sind ab einer Hauptdachneigung mind. 30° und einer max. Breite von 1.50 m im Außenmaß zulässig. Die Summe aller Dachgauben darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen.

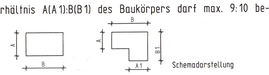
4.3 Dachvorsprünge und Dachüberstände bei Hauptgebäude
Dachvorsprünge sind in einem ausgewogenem Verhältnis zur Dachform anzuordnen.
Dachüberstände dürfen max. 1.00 m betragen.

4.4 Dachdeckung
Die Dachflächen sind aus naturroten Tonziegel oder Dachsteine bzw. Dachpfannen mit ziegelroter Farbgebung herzustellen.

Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.) erforderlich sind.

Für Anbauten oder untergeordnete Gebäudeteile ist eine transparente Deckung zulässig.

4.5 Baukörper
Das Seitenverhältnis A(A1):B(B1) des Baukörpers darf max. 9:10 betragen.



Gebäude die an der Grenze zusammengebaut werden sollen, müssen profilgleich sein.

4.6 Wandhöhen
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Umfassungswand.

Die seitliche Wandhöhe des Hauptgebäudes ist bei II mit mind. 4.30m und max. 6.00 m festgelegt.

Die seitliche Wandhöhe der erdgeschossigen Anbauten darf max. 3.00m betragen.

Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden darf max. 35 cm über der vor dem Grundstück liegenden Straßenoberkante sein (Fixpunkt: Mitte Grundstück Mitte Straße). Der Zugangsbereich des Hauses muss so gestaltet werden, dass max. 2 Eingangsstufen entstehen.

Die seitliche Wandhöhe bei Garagen ist mit max. 3.00 m festgelegt. Hier gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der Umfassungswand.

5.) GRÜNORDNUNG

5.1 Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in der Lage der Bepflanzung abgewichen werden, soweit die Abweichung vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

5.2 Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze und Terrassen benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen (einheimische, standortgerechte) Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Als Maßnahme zum Schutz vor Boden und Natur sind Stellplätze und Zufahrten dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenfugenstein, Rasennoppenstein, Rollkies usw.)

5.3 Auf jedem Grundstück sind in Abhängigkeit der Grundstücksgröße an geeigneter Stelle Bäume zu pflanzen:
Grundstücksgröße bis 500 m² mindestens 1 Baum
Grundstücksgröße bis 800 m² mindestens 2 Bäume
Grundstücksgröße über 800 m² mindestens 3 Bäume

5.4 Der als privater Ortsrand festgelegte Grünstreifen, die privaten Ausgleichflächen im Süden und der öffentliche Grünstreifen in der Mitte des Plangebietes sind mit Einzelbäumen und Strauchgruppen aus autochthonen (einheimische, standortgerechte) Gehölzen zu bepflanzen. Der östliche, private Ortsrand darf zum Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nur mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt werden, die eine max. Höhe von 8 m nicht überschreiten.

5.5 Die gem. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit auszuführen

5.6 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

5.7 Als öffentliche und private Straßenbeleuchtungen müssen, zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Natriumdampfleuchten verwendet werden.

5.8 Bäume und Sträucher über 2.0 m müssen einen Grenzabstand von mind. 2.0 m, im Bereich zu Landwirtschaftlichen Flächen mind. 4.0 m einhalten.

6.) ART DER BEPFLANZUNG

6.1 Entlang der Zufahrtsstraße sind im Straßenbegleitgrün kleinkronige und im Bereich der Flächen für den ruhenden Verkehr großkronige Laubbäume anzupflanzen.
Das Straßenbegleitgrün wird als mageren Schotterrasen festgesetzt.

6.2 Für alle Neupflanzungen werden für private Ortsrandeingrünungen und öffentliche Grünflächen nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt:

Es sind nur autochthone (einheimische, standortgerechte) Gehölze mit folgender Mindestqualitäten zu verwenden :
Großkronige Laubbäume:
Mindestqualität: Hochstamm, 4* verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 2,0 m
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestqualität: Hochstamm, 3* verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe 1,5 m
Sträucher:
Mindestqualität: Verpflanzter Strauch, 3-8 Triebe, 100-150 cm

Es ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

Pflanzdichte für private Ortsrandeingrünungen und öffentliche Grünflächen: je 20 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Im Hinblick auf das Spritzmittelgesetz und der damit verbundenen Spritzabstände ist darauf zu achten, dass keine geschlossene Hecke entsteht.

6.3 Strenggeschnittene Hecken, Nadelgehölze, Koniferen oder Gehölze mit strengen Wuchsformen sind als Bepflanzungselement nicht zulässig.

7.) GELÄNDE UND GRUNDWASSER

7.1 Die Geländeoberflächen sind möglichst dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Geländemodellierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis maximal 0.50 m vom natürlichen Gelände möglich. An der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu belassen.

In den Bauvorlagen ist jeweils das bestehende und das künftige Gelände mit einzuzeichnen.

7.2 Eine Absenkung oder ein Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden.
Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist unzulässig.

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

8.) ERSCHLIESSUNG

8.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0.80 m über die Fahrbahnebene erhebt. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreitet. Einzelbaumpflanzung im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8.2 Notweg
Der Notweg ist keine offizielle Verkehrserschließung und wird durch eine Absperrung verschlossen.

9.) IMMISIONEN / SCHALLLEISTUNGSPEGEL

Für das Plangebiet gelten folgende maximalen Emissionswerte:
Tagsüber 50 dB(A)/m² und nachts 35 dB(A)/m²

10.) EINFRIEDUNGEN

10.1 Sockelmauern sind bis zu 0.10 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

10.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente ist auf max. 1.20 m begrenzt. Außer im Sichtdreieck siehe Punkt 8.1.

10.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt.

10.4 Die Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien nur mit einem Abstand von mindestens 0.50 m gestattet.

D.) TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wettertage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

2. Heizungsanlagen sollten mit einer Ofensteuerung und einer Rauchgasabsaugung (Abluftgebläse) ausgerüstet werden. Emissionsrelevanten Anlagen sind gem. dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und zu warten.
Außenkamine sind generell gedämmt auszuführen.

3. Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen ist ausdrücklich erwünscht.

4. Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche neue geplante Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

5. Die Duldung eines Dachüberstandes von max. 50 cm an Grenzgaragen muss privatrechtlich mit dem Nachbarn geregelt werden.

BEBAUUNGSPLAN "WIRTSFELD-OST" DER GEMEINDE HAIMING

E.) VERFAHRENSVERMERKE

1.) Aufstellungsbeschluss : 15.07.2004

Haiming, den 22. April 2008

Straubinger, 1. Bürgermeister

2.) Frühzeitige Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 3.9.07
Öffentliche Auslegung : 11.9.07-12.10.07
Parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 4.9.07

Haiming, den 22. April 2008

Straubinger, 1. Bürgermeister

3.) Billigungs- und Auslegungsbeschluss : 15.11.07
Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 22.11.07
Öffentliche Auslegung: 6.12.07-5.1.08
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.11.07

Haiming, den 22. April 2008

Straubinger, 1. Bürgermeister

4.) Behandlung der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatssitzung am : 22.01.08
Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am : 22.01.08

Haiming, den 22. April 2008

Straubinger, 1. Bürgermeister

5.) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses : 22.04.08

Haiming, den 22. April 2008

Straubinger, 1. Bürgermeister

Planfertiger: Arch. Dipl.-Ing.(FH) Ute Weiler-Heyers
Tel.: 08621/63446 Fax: 64194

Altenmarkt, den 30. August 2007 / 23. Oktober 2007