

Bebauungsplan Vordorf der Gemeinde Haiming/Landkreis Altötting

DIE GEMEINDE HAIMING ERLASST 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:

Gemeindeverwaltung der Gemeinde Haiming
Tel.: 08678/9887-0 Fax: 9887-18

Haiming, den 05. Juli 2004 / 07. März 2005 /
17. Mai 2005 / 07. Juli 2005

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
Nur Einzelhäuser zulässig
EA Nur Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

WA 1-6	Baugrenze	Baugebiet mit Parzellen
o A	Nutzungsschablone	Bauweise Vollgeschosse Haustyp
		Firstrichtung
+	Firstrichtung frei wählbar	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2	
GR 120	max. bebaute Grundfläche in Quadratmeter je Einzelhaus (z.B. 120 m ²)	
GRD 70/GR 120	max. bebaute Grundfläche in Quadratmeter je Doppelhaushälfte 70 m ² oder bei Bebauung mit einem Einzelhaus 120 m ²	

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- öffentliche Verkehrsflächen
private Verkehrsfläche mit gegenseitigem Geh- und Fahrrecht
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck mit Masszahl in Meter (z.B. 70 m)

5.) GRÜNORDNUNG

- öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün
zu pflanzende Einzelbäume- und Strauchgruppen
zu pflanzende Bäume
Private Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und 8a BNatSchG : Flächen zur Pflege und Entwicklung; Festsetzung : Ortsrandeingrünung durch Einzelbäume und Strauchgruppen
Öffentliche Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und 8a BNatSchG : Flächen zur Pflege und Entwicklung; Festsetzung : Ortsrandeingrünung durch Streuobstwiese

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 Gar-tengeräteraum und Holzlagerfläche)
Einfahrt zwingend
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Spielplatz
Flächenangaben in Quadratmeter (z.B. 510 m²)
materiell gesicherte Abstandflächenübernahme

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
Aufzulösende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
889 Flurstücknummer z.B. 889
Parzellen-Nummer z.B. 1
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 Grundfläche GR bzw. GRD: Für jede Parzelle wird eine max. bebaubarer Grundfläche festgelegt.
Auf den Parzellen 7.1+7.2 kann jeweils eine Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von max. 70 m² gebaut werden. Auf der Gesamtparzelle 7.1/7.2 kann auch ein Einzelhaus mit einer max. Grundfläche von 120 m² gebaut werden.
Pro Grundstück sind Garagen, Carports und Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von max. 50 m² zulässig. Sollte auf der Parzelle 7.1+7.2 ein Doppelhaus entstehen, ist die Gesamtnutzfläche der Garagen, Carports und Nebengebäude je Doppelhaushälfte auf max. 38 qm begrenzt.
2.2 Für Einzelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
2.4 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 Abs. 4 und 5 sind einzuhalten (ausgenommen Ziffer 3.2 hier gilt BayBO Art. 7 Abs 1.1).

3.) FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

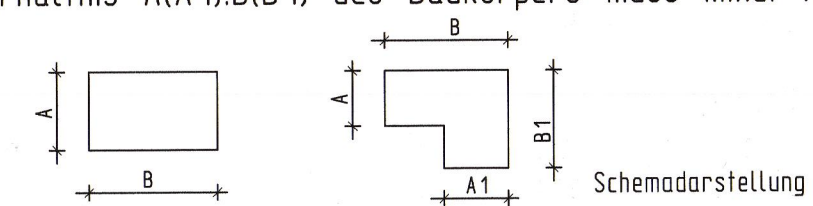
- 3.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze und je Einzelhaus mindestens 2 Stellplätze, auf dem Grundstück, nachzuweisen.
3.2 Garagen / Carport/Nebenanlagen können an der Straßenseite mit einem Grenzabstand von mind. 1,50 m errichtet werden. Die von den Vorschriften abweichenden Abstandsflächen werden festgesetzt.
3.3 Garagen und Carports auch wenn sie baurechtlich genehmigungsfrei sind, dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und Baugrenzen sein.
3.4 Der Bereich der privaten Ausgleichsflächen darf nicht bebaut oder versiegelt werden.
3.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Dieser darf nicht durch Abschränkung, welcher Art auch immer, abgegrenzt werden.

4.) GESTALTUNG DER GEBAUDE

- 4.1 Dachform
Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen/Carports sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-35° und Walmdächern 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).
Der First ist 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.
Die Dachneigung des Quergiebels bzw. Gauben muss 5° steiler sein als das Hauptdach.
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 einzudecken.

4.5. Baukörper

Das Seitenverhältnis A(A1):B(B1) des Baukörpers muss mind. 9:10 betragen.

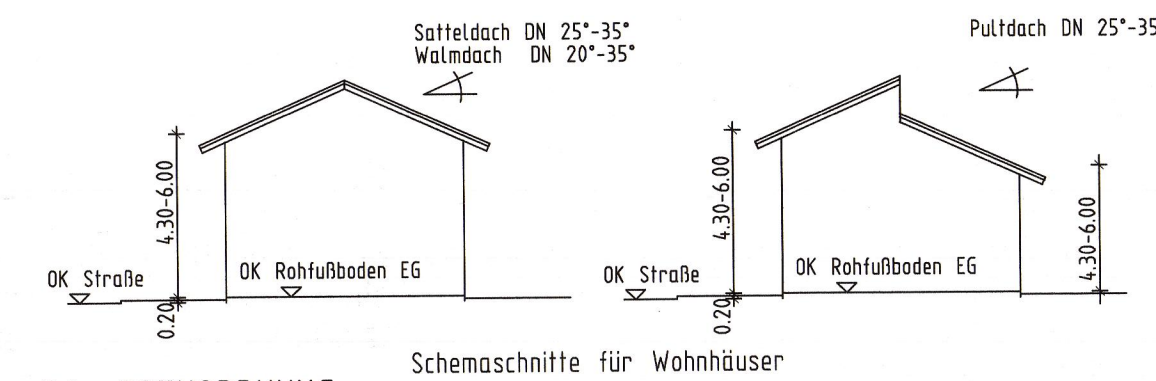


An der Grenze zusammengebaute Gebäude müssen profilgleich sein.

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 ist bei II mit mind. 4,30 m bis max. 6,00 m festgelegt. Die Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden darf max. 0,20 m über der vor dem Grundstück liegenden Straßen-

oberkante (Fixpunkt: Mitte Grundstück - Mitte Straße) sein.
Die seitliche Wandhöhe bei Garagen ist mit max. 3,00 m festgelegt. Hier gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Umfassungswand.



5.) GRÜNORDNUNG

- 5.1 Abweichung der vorgegebenen Standorte, der im Planteil festgelegten Bäume und Sträucher sind möglich.
5.2 Die nicht überbauten und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen des Baugrundstückes, sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Stellplätze und Zufahrten sind aus sicherfähigen Materialien zu erstellen (z.B. Rasenfugensteine, Rasenplattenstein, Rollkies usw.)
5.3 Je Grundstück sind an geeigneter Stelle mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Es dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden.
5.4 Der als privaten Ortsrand festgelegte Grünstreifen ist mit Einzelbäumen und Strauchgruppen aus autochthonen Gehölzern zu bepflanzen.
5.5 Der als öffentliche Ausgleichsfläche festgelegte Bereich im Nord-Osten des Baugebietes wird als Streuobstwiese festgesetzt.
5.6 Die Begegnungsfläche und der Spielplatz sollen mit Landschafts- und Vegetationselementen lt. Begründung angelegt werden.
5.7 Die gem. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
5.8 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
5.9 Artenauswahl zur Bepflanzung für private und öffentliche Grünflächen im Bereich der Ortsränder:
Pflanzvorschlag für Bäume:
Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme, Shielaiche, Mehlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Eberesche sowie alle heimischen Obstbäume.
Pflanzvorschlag für Sträucher:
Haselnuss, Hundrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbirne, Berberitz, Hainbuche, Zaunrose, Eberesche, Hartriegel, Schlehdorn, Salweide, Fingersirach, Purpurweide sowie alle heimischen Beerensträucher.

- 5.10 Entlang der Haupterschließungsstraße sind kleinkronige Bäume zu pflanzen.
Das Straßenbegleitgrün ist in Form von Schotterrasen oder als Pflanzstreifen mit niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.

Pflanzvorschlag:
Bodendeckerrose, Japanische Spiere, Rosenspiere, Kranzspiere, Alpen-johannisbeere

- 5.11 Hecken
Strenggeschnittene Hecken sowie buntlaubige und buntadelige Gehölze oder Gehölze mit strengen Wuchsformen sind nicht erlaubt.
5.12 Baumabstand
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.) GELÄNDE

Die Geländeoberflächen sind möglichst dem natürlichen Gelände-verlauf anzupassen. Geländemodellierungen (Auffüllungen und Abgrabungen) sind bis maximal 0,50 m vom natürlichen Ge-lände möglich. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu belassen.

7.) ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung und sonstige sichtbehindernden Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe.

8.) EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Sockelmauern sind bis zu 0,10 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
8.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente ist auf max. 1,20 m begrenzt. Im Bereich der Sichtdreiecke darf der Zaun max. 0,80 m sein.

- 8.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt.

- 8.4 Die Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m gestaffelt.

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 Weiterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
2. In den Plänen ist jeweils das bestehende und das modellierte Gelände der Grundstücke einzuzichnen.
3. Die öffentlichen und privaten Beleuchtungsanlagen an Straßen werden als umweltfreundliche, energiesparende Natriumdampfbeleuchtung, zum Schutze der nachtaktiven Insekten, bevorzugt.
4. Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche neue geplante Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
5. Max. 0,50 m Dachüberstand an Grenzgaragen müssen vom Nachbarn geduldet werden.

BEBAUUNGSPLAN "VORDORF" DER GEMEINDE HAIMING

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Aufstellungsbeschluss : 15.07.2004

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

- 2.) Frühzeitige Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 19.07.2004.
Öffentliche Auslegung : 27.07.2004 - 30.08.2004
Parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 21.07.2004.

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

- 3.) Billigungs- und Auslegungsbeschluss : 17.03.2005
Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 22.03.2005
Öffentliche Auslegung: 31.03.2005 - 06.05.2005
Parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 22.03.2005.

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

- 4.) Behandlung der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatssitzung am : 12.05.2005
Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am : 12.05.2005

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

VEREINFACHTE ÄNDERUNG:

- 5.) Änderungsbeschluss (Billigung und Auslegungsbeschluss) : 07.07.2005

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

- 6.) Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 15.07.2005.
Öffentliche Auslegung : 25.07.2005 - 26.08.2005
Parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 13./14.07.2005.

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

- 7.) Behandlung der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatssitzung am : 22.09.2005
Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am : 22.09.2005

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

- 8.) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses : 23.09.2005

Hau K. J.
Straubinger, 1. Bürgermeister

Haiming, den 29.09.05

Planfertiger: Gemeindeverwaltung der Gemeinde Haiming
Tel.: 08678/9887-0 Fax: 9887-18

Haiming, den 05.Juli 2004 /07.März 2005 /17.Mai 2005 /07.Juli 2005