

Bebauungsplan Nr. 14 Winklham-Süd 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:
Arch. Dipl.-Ing.(FH) Ute Weiter-Heyers
Tel.: 08621/63446 Fax: 64 194

Altenmarkt, den 15. März 2006 / 15. September 2006 / 18. Januar 2007 / 23. März 2007



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- 1.) GELTUNGSBEREICH**
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
▲ Nur Einzelhäuser zulässig
▲ Nur Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig
- 3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN**
Baugrenze
Nutzungsschablone
Baugebiet mit Parzellen
Bauweise | Vollgeschosse | Haustyp
Firstrichtung

- II Firstrichtung frei wählbar; zu berücksichtigen ist Pkt. C 4.1
GR 110 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. 2
GR 115 max. bebaute Grundfläche in Quadratmeter je Einzelhaus (z.B. 110 m²)
GR 115 max. bebaute Grundfläche in Quadratmeter für erdgeschößige Anbauten je Einzelhaus (z.B. 15 m²)
GRD 70/GR 110 max. bebaute Grundfläche in Quadratmeter je Doppelhaushälfte 70 m² oder bei Bebauung mit einem Einzelhaus 110 m²
GRD I 10 max. bebaute Grundfläche in Quadratmeter für erdgeschößige Anbauten je Doppelhaushälfte (z.B. 10 m²)
- 4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN**
öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck mit Masszahl in Meter (z.B. 70 m)

5.) GRÜNORDNUNG

- öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche ohne Pflanzauflagen
- private Grünflächen als Ortsrandeingrünung gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- zu pflanzende Einzelbäume- und Strauchgruppen
- zu pflanzende Bäume
- Öffentliche Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und 8a BNatSchG: Flächen zur Pflege und Entwicklung; Festsetzung: extensive Streuobstwiese; 2•Mahl/Jahr, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittel; gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
- Öffentliche Flächen zum Ausgleich von Eingriffen für das gemeindliche Ökoinf: Flächen zur Pflege und Entwicklung; Festsetzung: extensive Streuobstwiese; 2•Mahl/Jahr, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittel; gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

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
- 2302 Flächenangaben in Quadratmeter (z.B. 2302 m²)

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer z.B. 930
- Parzellen-Nummer z.B. 1
- Vorgeschlagene Baukörperstellung

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNG

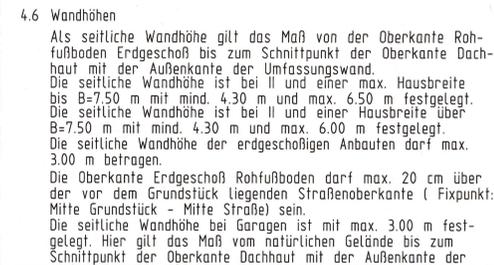
- 1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.
- 2.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Grundfläche GR bzw. GRD: Für jede Parzelle wird eine max. bebaubare Grundfläche festgelegt. Durch die Festsetzung GR I und GRD I wird eine zusätzliche bebaubare Grundfläche für erdgeschößige Anbauten festgelegt. Auf den Parzellen 2.1+2.2, 4.1+4.2, 5.1+5.2, 6.1+6.2, 7.1+7.2, kann jeweils eine Doppelhaushälfte mit der max. festgesetzten GRD + GRD I gebaut werden. Ebenso können auf den Gesamt-parzellen 2.1/2.2, 4.1/4.2, 5.1/5.2, 6.1/6.2, 7.1/7.2 Einzelhäuser mit der max. festgesetzten GR + GR I entstehen. Pro Einzelhausparzelle sind Garagen, Carports und Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von max. 50 m², für die Parzellen 5+8 max. 75 m² zulässig. Pro Parzelle einer Doppelhaushälfte ist die Gesamtnutzfläche der Garagen, Carports und Nebengebäude auf max. 40 m², für die Parzellen 4.1+4.2 auf max. 20 m² begrenzt.
- 2.2 Max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten: Als Einzelhaus auf Parzelle 1, 2, 3, 4, 6, 7 je 2 Wohneinheiten. Als Einzelhaus auf Parzelle 5 und 8 je 3 Wohneinheiten. Je Doppelhaushälfte ist generell max. 1 Wohneinheit zugelassen.
- 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 als privaten Grünflächen gekennzeichnet ist, darf nicht bebaut oder versiegelt werden.
- 3.5 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.00 m freizuhalten. Dieser darf nicht durch Abschrankung, 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 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). 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 naturrotten Tonziegel oder Dachsteine bzw. Dachpfannen mit ziegelroter Farbgebung einzudecken.
- 4.5 Baukörper
Das Seitenverhältnis (A(A):B(B)) des Baukörpers muss mind. 10:9 betragen.
- Gebäude die an der Grenze zusammengebaut werden sollen, müssen bezüglich ihres Profils mit der Gemeinde vorab abgestimmt werden.



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 sickerfähigen Materialien zu erstellen (z.B. Rasenfugensteine, Rasennoppenstein, Rollkies usw.)

- 5.3 Je Einzelhausgrundstück sind an geeigneter Stelle mindestens 2, auf einer Parzelle für eine Doppelhaushälfte mindestens 1 Baum zu pflanzen. Es dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden.
- 5.4 Der als privater Ortsrand festgelegte Grünstreifen ist mit Einzelbäumen und Strauchgruppen aus autochthonen Gehölzern zu bepflanzen. Die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten müssen naturnah gestaltet werden.
- 5.5 Der als öffentliche Ausgleichsfläche festgelegte Bereich im Süd-Westen des Baugebietes wird als Streuobstwiese festgesetzt.
- 5.6 Die gem. Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
- 5.7 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- 5.8 Als öffentliche und private Straßenbeleuchtungen müssen, zum Schutz von nachtaktiven Insekten, Natriumdampfleuchten verwendet werden.
- 5.9 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.) ART DER BEPFLANZUNG**

- 6.1 Artenauswahl zur Bepflanzung für private und öffentliche Grünflächen im Bereich der Ortsränder:
Pflanzdichte im Ortsrand: je 25 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
- Pflanzvorschlag für Bäume:**
Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulm, Mehlbeere, Sandbirke, Weißbuche, Rotbuche, Eberesche, sowie alle heimischen Obstbäume als Halb- bzw. Hochstamm. Stieleiche in Eigenverantwortung (teilweise giftig).
- Pflanzvorschlag für Sträucher:**
Haselnuss, Hundrose, Wildrose, Schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Felsenbuche, Hainbuche, Zaubrose, Eberesche, Schlehdorn, Salweide, Fingerstrauch, Purpurweide sowie alle heimischen Beerensträucher. Berberitz und Hartrieel in Eigenverantwortung (teilweise giftig).
- 6.2 Entlang der Haupteinfahrtsstraße 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, Alpenjohannisbeere
- 6.3 Hecken
Strenggeschnittene Hecken sowie buntauflaubige und buntnadelige Gehölze oder Gehölze mit strengen Wuchsformen sind nicht erlaubt.
- 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 den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu betonen.
- 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**
Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung und sonstige sichtbehindernde 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.
- 9.) IMMISIONEN**
Schallleistungspegel
Für das Plangebiet gelten folgende maximale 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. Im Bereich der Sichtdreiecke darf der Zaun max. 0.80 m sein.
- 10.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt.
- 10.4 Die Einfriedungen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien nur mit einem Abstand von mind. 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 Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
2. Heizungsanlagen sollten mit einer Ofensteuerung und einer Rauchgasabsaugung (Abluftgebläse) ausgerüstet werden. Emissionsrelevante Anlagen sind gem. dem Stand der Technik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Außenkamine sind generell gedämmt auszuführen.
3. In den Plänen ist jeweils das bestehende und das modellierte Gelände der Grundstücke einzzeichnen.
4. Aus städtebaulichen Gründen sind sämtliche neue geplante Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.
5. Der Dachüberstand an Grenzgaragen muß bei Bedarf privat-rechtlich mit dem entsprechenden Nachbarn geregelt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "WINKLHAM-SÜD" DER GEMEINDE HAIMING

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Aufstellungsbeschluss : 22.09.2005
Straubinger, 1. Bürgermeister
- 2.) Frühzeitige Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 14.11.2005
Öffentliche Auslegung : 22.11.2005 bis 23.12.2005
Parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 19.11.2005
Straubinger, 1. Bürgermeister
- 3.) Billigungs- und Auslegungsbeschluss : 23.03.2006
Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 24.04.2006
Öffentliche Auslegung : 04.05.2006 bis 01.09.2006
Parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 21.01.2006
Straubinger, 1. Bürgermeister
- 4.) Behandlung der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatssitzung am : 21.09.2006
Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am : 21.09.2006
Straubinger, 1. Bürgermeister

VEREINFACHTE ÄNDERUNG:

- 5.) Änderungsbeschluss (Billigung und Auslegungsbeschluss) : 18.01.2007
Straubinger, 1. Bürgermeister
- 6.) Beteiligung der Bürger mit Bekanntmachung vom 19.01.2007
Öffentliche Auslegung : 20.01.2007 bis 12.02.2007
Parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 23.01.2007
Straubinger, 1. Bürgermeister
- 7.) Behandlung der Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Gemeinderatssitzung am : 22.03.2007
Satzungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am : 22.03.2007
Straubinger, 1. Bürgermeister
- 8.) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses : 22.05.2007
Haiming, den 22.05.2007
Straubinger, 1. Bürgermeister

Planfertiger: Arch. Dipl.-Ing.(FH) Ute Weiter-Heyers
Tel.: 08621/63446 Fax: 64 194
Altenmarkt, 15. März 2006 / 15. September 2006 / 18. Januar 2007 / 23. März 2007