

Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Haiming/Lkr. AÖ nach § 13a BauGB



# "Mühlenfeld"

Präambel:  
Die Gemeinde Haiming erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 und Art. 24 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Bauutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



Maßstab 1:1000

11.12.2014

Architekturbüro Dipl.-Ing.(FH) Stefan Spert

Innstraße 6, 84533 Haiming, Tel.08678/7473994, www.stefanspert.com

### 1. Zeichenerklärung

#### 1.1. Geltungsbereich

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 1.2. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

#### 1.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

— Baugrenze  
 △ nur Einzelhäuser zulässig  
 △D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

#### 1.4. Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen

— öffentliche Verkehrsfläche  
 — Verkehrsfläche im Privateigentum  
 — Rad- und Fußweg  
 — Straßenbegrenzungslinie  
 70 Sichtdreieck mit Maßzahl der Schenkellänge in Meter (z.B. 70 m)

#### 1.5. Sonstige Planzeichen und Zeichenerklärungen

— 10,0 Maßangaben in Meter z.B. 10,0m  
 — Umgrenzung von Flächen für Garage, Carport, Nebengebäude  
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 2. Hinweise

— Bestehende Grundstücksgrenze

— Aufzulösende Grundstücksgrenze

580 Flurstücksnummer

— Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Parzellen

— Bestehende Gebäude

P5 Parzellennummer

— Vorschlag der Bebauung

G Garage, Carport, Stellplatz offen oder überdeckt und Nebengebäude

806 m<sup>2</sup> Parzellengröße

● Pflanzvorschlag der zu pflanzende Einzelbäume und Strauchgruppen

### 3. Festsetzungen

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.2.1 Max. zulässige Grundflächenzahlen (GRZ)

Einzelhaus (E) GRZ 0,25  
 Doppelhaus (D) GRZ 0,28  
 Einzelhaus mit 4 WE (E) GRZ 0,33

##### 3.2.2 Bauweise

Die Wohngebäude sind in einer "offenen Bauweise" anzuordnen.

##### 3.2.3 Gebäudearten

Auf den Parzellen 5, 6 und 9 sind Einzelhaus mit max. 4 WE Parzelle 7 ein Doppelhaus zulässig, auf allen anderen Parzellen sind Einzelhäuser zulässig.

##### 3.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Pro Einzelhaus max. 2 WE  
 Pro Doppelhaushälfte max. 1 WE  
 Pro Einzelhaus Parzellen 5,6 und 9 max. 4 WE

##### 3.2.5 Zulässige traufseitige Wandhöhe (WE)

Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand

Wohngebäude WH = mind. 4,80 m – max. 6,40 m (Überschreitung durch Dachterrassen oder untergeordnete Rücksprünge zulässig)

#### Systemschnitt



##### 3.2.6 Max. zulässige Firsthöhe (FH)

Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante First

Wohngebäude FH = max. 10,00m

##### 3.2.7 Höhenfestlegung

OK Rohfußboden Erdgeschoss und Garage max. 0,15 m über Oberkante Straße (Bezugspunkt ist die Straßenoberkante Mitte Straße – Mitte Wohngebäude bzw. Mitte Garage)

##### 3.2.8 Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m

##### 3.2.9 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß der BayBO einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 1).

### 3.3. Gestaltung

#### 3.3.1 Hauptdächer

Satteldach (SD) Dachneigung 20° bis 35°

Waltdach (WD) Dachneigung 15° bis 35°

#### 3.3.2 Garagen und Nebengebäude

Die Dachform ist in Art und Gestaltung als untergeordnetes Dach an die Form des Hauptdaches an zu passen.  
 Ausnahme:  
 Begrüntes Dach und Blechdach.  
 Bei der Errichtung eines begrüntes Daches oder Blechdaches darf die o.g. Dachneigung unterschritten, sowie die Dachform Pultdach gewählt werden.  
 Blechdächer sind bei einer durchgängig massiven Bauweise unzulässig.

#### 3.3.3 Hauptgebäude und Nebengebäude

Dachdeckung: Naturrote, naturbraune bzw. erdige oder anthrazitfarbige Ziegel bzw. Schindel.  
 Dachüberstand: maximal 1,50m  
 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsrichtung anzuordnen.  
 Der First ist mittig zu errichten.

#### 3.3.4 Sonnenkollektoren / Dach-Photovoltaikanlagen

Entsprechende Anlagen sind entweder flächenbündig oder in einem Abstand bis zu max. 20 cm über Oberkante Dachhaut an zu ordnen. Nimmt die Anlage mehr als die Hälfte der Dachlänge in Firstrichtung ein, ist die Anlage so auf dem Dach zu positionieren, dass sie "ausgemittelt" angeordnet ist.  
 Die Abstände rechte und links zu den Ortsgängen sind auszugleichen.

#### 3.3.5 Dachaufbauten und Überdachungen

Zulässig sind:

Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Hauslänge,

Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Hauslänge,

Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5m Außenbreite ab 30° Dachneigung des Hauptdaches

Abstand zum Ortsgang min. 2,5m oder

1 Quergiebel Breite max. 2/5 der Hauslänge, First mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5m.

#### 3.4. Garagen und Nebenanlagen

##### 3.4.1 Anordnung

Garagen, Stellplätze, überdeckte Stellplätze, Carports und Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten Flächen sowie der Baugrenzen zulässig, außerdem ist ein Nebengebäude bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> auch außerhalb dieser Flächen erlaubt.

##### 3.4.2 Anzahl der Stellplätze

1,5 Stellplätze pro WE, mindestens jedoch 2 Stellplätze pro Parzelle.

##### 3.4.3 Stauraum

Mind. 5,0 m zwischen Garagenzufahrt und Straße. Einfriedung unzulässig.

##### 3.4.4 Grenzabstand

Garagen und Nebengebäude Mindestabstand 1,50 m zur festgesetzten öffentlichen Haupterschließung. Mindestens 0,50m zu allen anderen Verkehrsflächen.

##### 3.4.5 Grenzgaragen

Zusammengebaute Garagengebäude an der Grenze müssen profilgleich sein.

#### 3.5. Einfriedungen

3.5.1 Sockelmauern sind unzulässig

3.5.2 Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente darf eine Höhe von max. 1,10m nicht überschreiten.

3.5.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt.

3.5.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) mit einem Mindestabstand von 0,50 m.

#### 3.6 Grundwasser

Absenkung oder ein Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden.  
 Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist unzulässig.  
 Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden.

#### 3.7. Grünordnung und Freiflächen

##### 3.7.1 Anordnung

Die Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen ist wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rosengittersteine oder Pflaster mit Rosenfuge aus zu führen.  
 Freisitze benötigte Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
 Von den grünordnerischen Festsetzung der Bäume und Strauchgruppen, im Bereich der privaten Randeingrünung, kann in der Lage abgewichen werden.  
 Die Flächen für private Randeingrünung dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.

#### 3.7.2 Bepflanzung der Parzellen

**Zulässig:**  
 standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen).

**Unzulässig:**  
 alle fremdländische Gehölze, alle giftigen Gehölze, alle Gehölze mit strengen Wuchsformen und alle streng geschnittenen Formhecken.

**Pflanzqualität:**  
 Bäume 3x v. STU 16-18 cm, Sträucher 60/100 cm hoch  
 Pflanzdichte:  
 je Parzelle mind. 2 Bäume und 5 Sträucher.

Bei der Übergabe der Bauantragsunterlagen (Zweitschrift) erhält der/die Bauherr/in von der Gemeinde eine Positivliste von standortgerechten und heimischen Gehölzen.

#### 3.8 Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Zäune, Wälle und nicht fest verbundene Gegenstände, die sich nicht mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist aber mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

### 4. Hinweise

#### Landwirtschaft

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes (Lärm, Geruch und Staub) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.  
 Sie sind zu dulden.

#### Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung werden empfohlen.

### Bebauungsplan Nr.16

# "Mühlenfeld"

der Gemeinde Haiming nach § 13a BauGB

**EINGEGANGEN**  
 05. Nov. 2020  
 Landratsamt Albstadt-Landshut

### 5. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

In seiner Sitzung am 18.09.2014 billigte der Gemeinderat den Entwurf vom 18.09.2014 und beschloss, dass das Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet wird.

Diese beiden Beschlüsse wurden am 09.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2014 bis 06.02.2015 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2014 bis 30.01.2015 öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.12.2014 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt am 22.03.2018

Wolfgang Beyer, 1. Bürgermeister  
 Haiming, den 22.03.2018

Wolfgang Beyer, 1. Bürgermeister  
 Haiming, den 23.03.2018