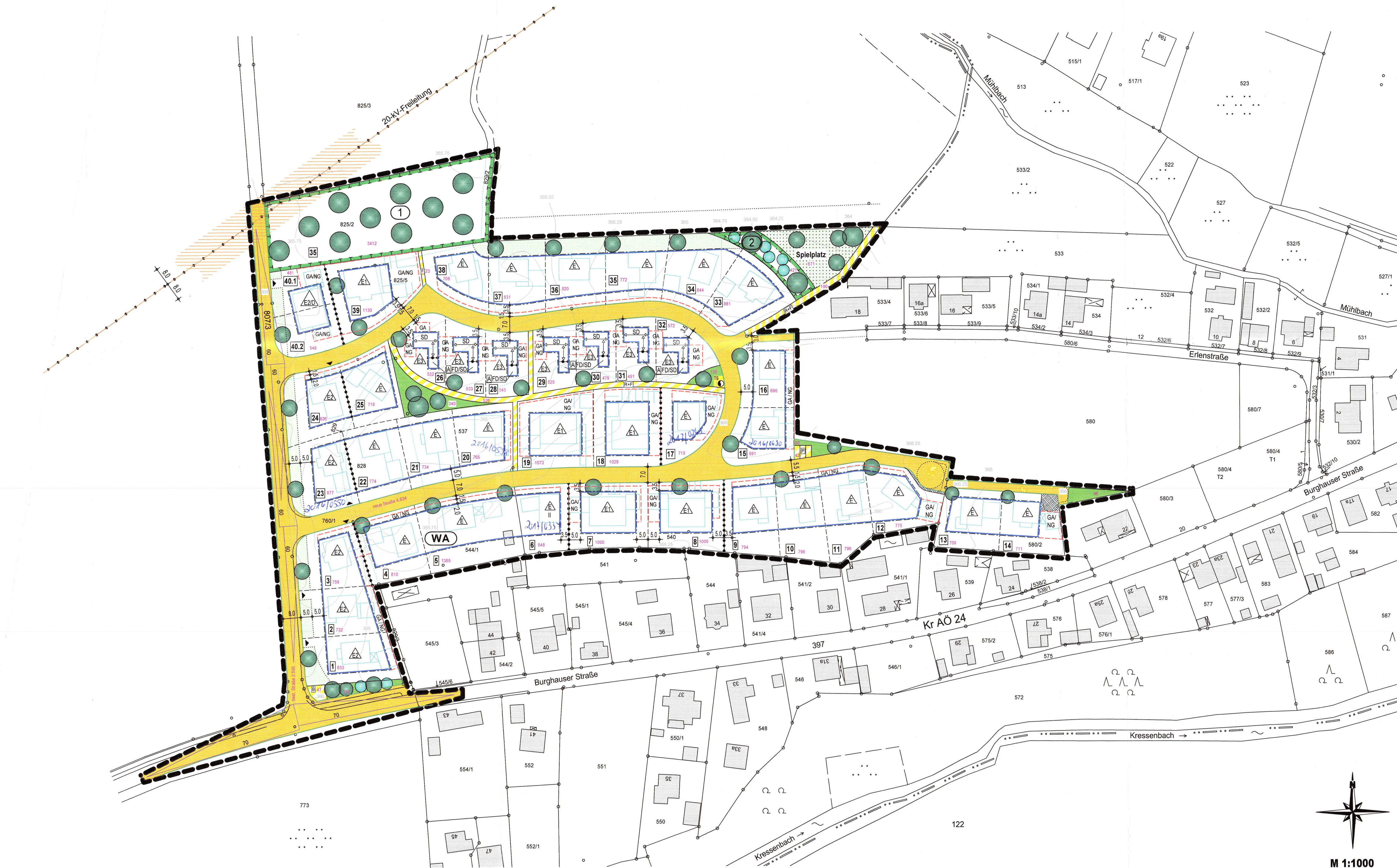


Bebauungsplan Nr. 17 - "Haiming West " der Gemeinde Haiming / Landkreis Altötting

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 Bauinutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

- Baugrenze
- E nur Einzelhäuser (Typ E, siehe textliche Festsetzungen) zulässig
- E1 nur Einzelhäuser (Typ E1, siehe textliche Festsetzungen) zulässig
- E2 nur Einzelhäuser (Typ E2, siehe textliche Festsetzungen) zulässig
- E3 nur Einzelhäuser (Typ E3, siehe textliche Festsetzungen) zulässig
- E2/D nur Einzelhäuser (Typ E2) und Doppelhäuser zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- R-P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fussweg
- F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fussweg
- B Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle
- TS Sichtdreieck mit Masszahl der Schenkellängen in Meter (z.B. 7.0 m)
- Freihaltezone im Bereich der Wendemöglichkeit
- Straßenbegrenzungslinie

- TS zwingende Einfahrt
- TS Trafostation
- 20 KV-Freileitung mit beidseitigen Schutzbereich von je 8.0 m

5.) GRÜNFLÄCHEN

- zu pflanzende Einzelbäume mit Strauchgruppen
- zu pflanzende Einzelbäume
- private Grünfläche / Randeingrünung
- Straßenbegleitgrün
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Festsetzung: Streubewiese

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carport
- GA Garage / Carport
- NG Nebengebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- zwingende Firstrichtung
- Maßangabe in Meter z.B. 7.00 m
- SD Satteldach mit einer Dachneigung 30°-32°
- FD Flachdach
- Kinderspielfeld

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Auflösende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer z.B. 828
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Parzellennummern z.B. Parzelle 3
- Vorgeschlagene Baukörper, Stellplätze usw.
- ca. Parzellengröße in m² (z.B. 833 m²)
- Höhenlinie Umgelände bezogen auf Meereshöhe (ü. NN)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (WA) allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Punkt 4. und 5. sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

- 2.1 Höhenfestlegung
OK Rohfußboden Erdgeschoss und Garage max. 0,15 m über Oberkante Straße
Definition: Bezugspunkt ist die Mitte Straßenoberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche - Mitte Hauptgebäude bzw. Mitte Garage

2.2 Festlegung der Parzellengrößen als Mindestgröße

- 2.2.1 Einzelhaus (E) mindestens 600 m²
- 2.2.2 Einzelhaus (E1) mindestens 1000 m²
- 2.2.3 Einzelhaus (E2) mindestens 700 m²
- 2.2.4 Einzelhaus (E3) mindestens 475 m²
- 2.2.5 Doppelhaus (D) je Parzelle mindestens 450 m²

2.3 max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR)

Definition: Je nach Grundstücksgröße bzw. Bauweise wird für jede Parzelle eine maximale bebaubare Grundfläche festgelegt.

2.3.1 Einzelhaus (E) + (E2)

- Parzellengröße 600 m² - 700 m²: max. GR 120 m²
- Parzellengröße 700 m² - 800 m²: max. GR 130 m²
- Parzellengröße 800 m² - 900 m²: max. GR 140 m²
- Parzellengröße über 900 m²: max. GR 150 m²
- + Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 60 m²

2.3.2 Einzelhaus (E1)

- Parzellengröße über 1000 m²: max. GR 220 m²
- + Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 120 m²

2.3.3 Einzelhaus (E3)

- Parzellengröße über 475 m²: max. GR 110 m²
- + Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 50 m²

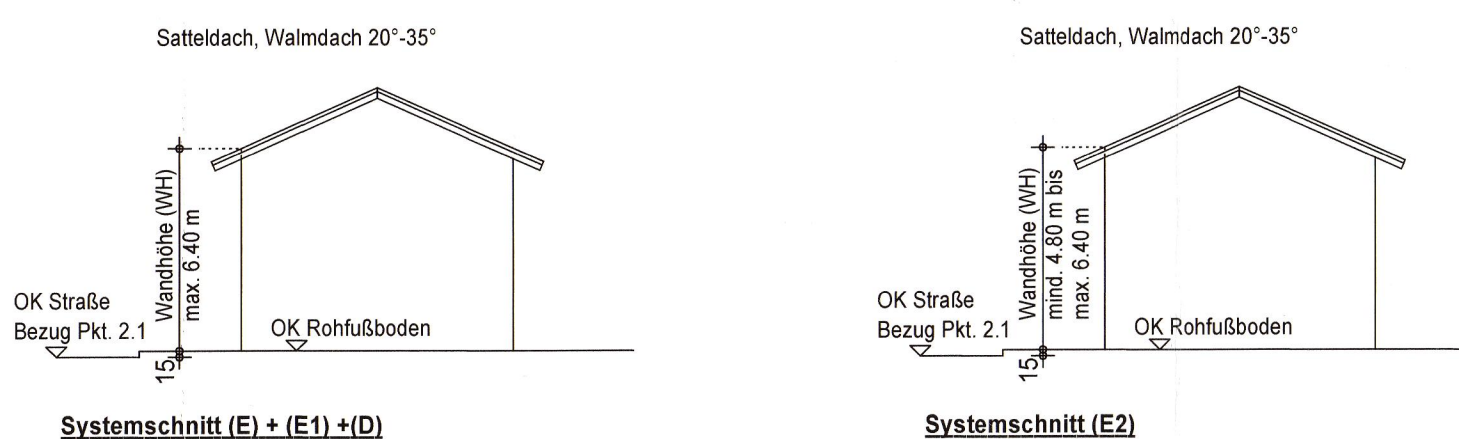
2.3.4 Doppelhaushälfte (D)

- Parzellengröße über 450 m²: max. GR 100 m²
- + Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 50 m²

2.4 zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)

Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung durch Dachterrasse oder untergeordnete Rücksprünge ist zulässig.

- 2.4.1 Einzelhaus (E) + (E1) max. 6.40 m
- 2.4.2 Einzelhaus (E2) mind. 4.80 m bis max. 6.40 m
- 2.4.3 Einzelhaus (E3) mind. 6.00 m bis max. 6.40 m und Anbau A max. 3.25 m evtl. zuzüglich Absturzicherung max. 6.40 m
- 2.4.4 Doppelhaus (D)
- 2.4.5 Garagen, Carport und Nebengebäude max. mittlere Wandhöhe gem. Art.6 Abs.9 BayBO



2.5 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

- Pro Einzelhaus (E) + (E2) + (E3) max. 1 WE
- Pro Doppelhaushälfte (D) max. 1 WE
- Pro Einzelhaus (E1) max. 5 WE

2.6 zulässige Überschreitung der Baugrenzen

- 2.6.1 Balkone bis zu einer Tiefe von 1.80 m, Balkonüberdachung bis zu einer Tiefe von 2.00 m über max. 1/2 der Hauslänge, bei Typ E3 bis max. 2/3 der Hauslänge
- 2.6.2 erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 2.00 m über max. 1/3 der Hauslänge
- 2.6.3 Hauseingänge und Treppenhäuser, max. Tiefe 1.50 m und max. Breite 3.50 m

2.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten, ausgenommen sind die Einzelhäuser (E3). Die Abstandsflächen der Einzelhäuser (E3), die sich aus der Ausnutzung der Baufelder / Baugrenzen ergeben, werden als abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Für mögliche Baugrenzenüberschreitung nach Punkt 2.6 muss die Abstandsfläche generell eingehalten werden.

2.8 Bauweise

Für die Gebäudetypen Einzelhaus (E) + Einzelhaus (E2) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3. GESTALTUNG

3.1 Dächer

- Dachdeckung:
 - naturrote, naturbraune bzw. erdige oder anthrazitfarbige Ziegel bzw. Schindel
 - Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.)
 - für Vorbauten, Balkonüberdachung und untergeordnete Überdachungen sind des Weiteren auch transparente Deckungen gestattet
- Dachüberstand:
 - Hauptdach max. 1.00 m (gilt nicht für Balkonüberdachungen), Garagen, Carport, Nebenanlagen max. 0.80 m
- Firstrichtung: parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes

3.1.2 Hauptdächer (E) + (E1) + (E2) + (D)

- Dachform Satteldach (SD): Dachneigung 20° bis 35°
- Dachform Walmdach (WD): Dachneigung 20° bis 35°

3.1.3 Hauptdächer (E3)

- Dachform Satteldach (SD): Dachneigung 30° bis 32°
- Anbau (A): Flachdach oder Satteldach Dachneigung 20° bis 32°

3.1.4 Garagen und Nebengebäude

- Dachform (E) + (E1) + (E2) + (D): Anpassung an Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach
- Dachform (E3): Flachdach, an der Grundstücksgrenze profilig

3.2 Sonnekollektoren oder Dach- Photovoltaikanlagen

Anordnung entweder flächenbündig oder in einem Abstand von max. 20 cm (Oberkante Dachhaut - Oberkante Solaranlage)

3.3 Dachaufbauten und Überdachungen

- 3.3.1 Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig, bei Typ E3 nicht zulässig
- 3.3.2 Dachterrassen sind bis zu 1/3 der Hauslänge, bei Typ E3 über erdgeschossigen Anbau zulässig

- 3.3.3 - 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1,5 m Außenbreite ab 30° Hauptdachneigung, Abstand zur Giebelwand min. 2,5 m oder
- 1 Quergiebel Breite max. 2/5 der Hauslänge, First mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m
- Gauben und Quergiebel bei Typ E3 nicht zulässig

3.4 Baukörper

- 3.4.1 Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen. Von dieser Festsetzung sind die Einzelhäuser (E3) ausgenommen.
- 3.4.2 Doppelhaushälften müssen an der Grenze profilig sein

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

4.1 Bauräume

- Einzelhäuser (E) + (E2)
Garagen, Carport, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. 1 Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² auch außerhalb dieser Flächen.
- Einzelhäuser (E1) + (E3), Doppelhäuser (D)
Garagen, Carport und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig. Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen.

4.2 Anzahl der Stellplätze

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

4.3 Stauraum

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

4.4 Grenzabstand

Garagen und Nebengebäude Mindestabstand 1,50 m zur Straße

4.5 Grenzgaragen

Zusammengebaute Garagengebäude an der Grenze müssen profilig sein

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 Sockelmauern sind unzulässig

- 5.2 Die Höhe aller Zauern max. 1.00 m, entlang der Straße sind die Sichtfelder Punkt 8. zu beachten
- 5.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt
- 5.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) mit einem Mindestabstand von 0.50 m
- Im Bereich der im Planfeld dargestellten Freihaltezone darf keine Einfriedung sein. Diese Fläche dient der Wendemöglichkeit und muss dauerhaft freigehalten werden.

6. GELÄNDE UND GRUNDWASSER

6.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

±0,50 m vom natürlichen Gelände zulässig, das natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten. An der Grundstücksgrenze ist das natürliche Gelände zu belassen. In den Bauvorlagen ist jeweils das bestehende und künftige Gelände einzuzeichnen.

6.2 Grundwasser

- 6.2.1 Absenkung oder ein Schnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden
- 6.2.2 Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer ist unzulässig
- 6.2.3 Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden
- 6.2.4 Oberflächenwasser von Vorplätzen, Stellplätzen, Zufahrten usw. dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden

7. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHE, EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

- 7.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.

- 7.2 Nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freizeite benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 7.3 Die Flächen für private Randeingrünung dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.

7.4 Bepflanzung

- zulässig:
 - standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen)
- unzulässig:
 - alle fremdländische Nadelgehölze, alle giftigen Gehölze, alle Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen und alle streng geschnittenen Formhecken
- Pflanzqualität:
 - Bäume 3x v. STU 16-18 cm, Sträucher 60/100 cm hoch
- Pflanzdichte:
 - je Parzelle mindestens 2 Bäume
 - Private Randeingrünung: je 25 m² Fläche sind mind. 3 Sträucher zu pflanzen

Verschotterung von privaten Gärten:

Verschotterungen durch Kiesschüttungen in privaten Gärten sollten grundsätzlich vermieden werden. Wenn kleinfächliche Bereiche dennoch so gestaltet werden, ist zur Anreicherung des Grundwassers unter der Schüttung allenfalls ein wasserdurchlässiges Flies einzubringen.

7.5 Vorlage eines Freiflächenplanes in der Bauvorlage

Zu erstellen für Typ E1 und bei Gebäuden mit gewerblichen Intentionen Darstellung: Anordnung der Stellplätze, Zufahrten, Kinderspielflächen, Zauernanlagen, Entwässerung des Oberflächenwassers sowie eventuellen Lagerflächen usw. Oberflächenbefestigung, sowie Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes.

7.6 Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

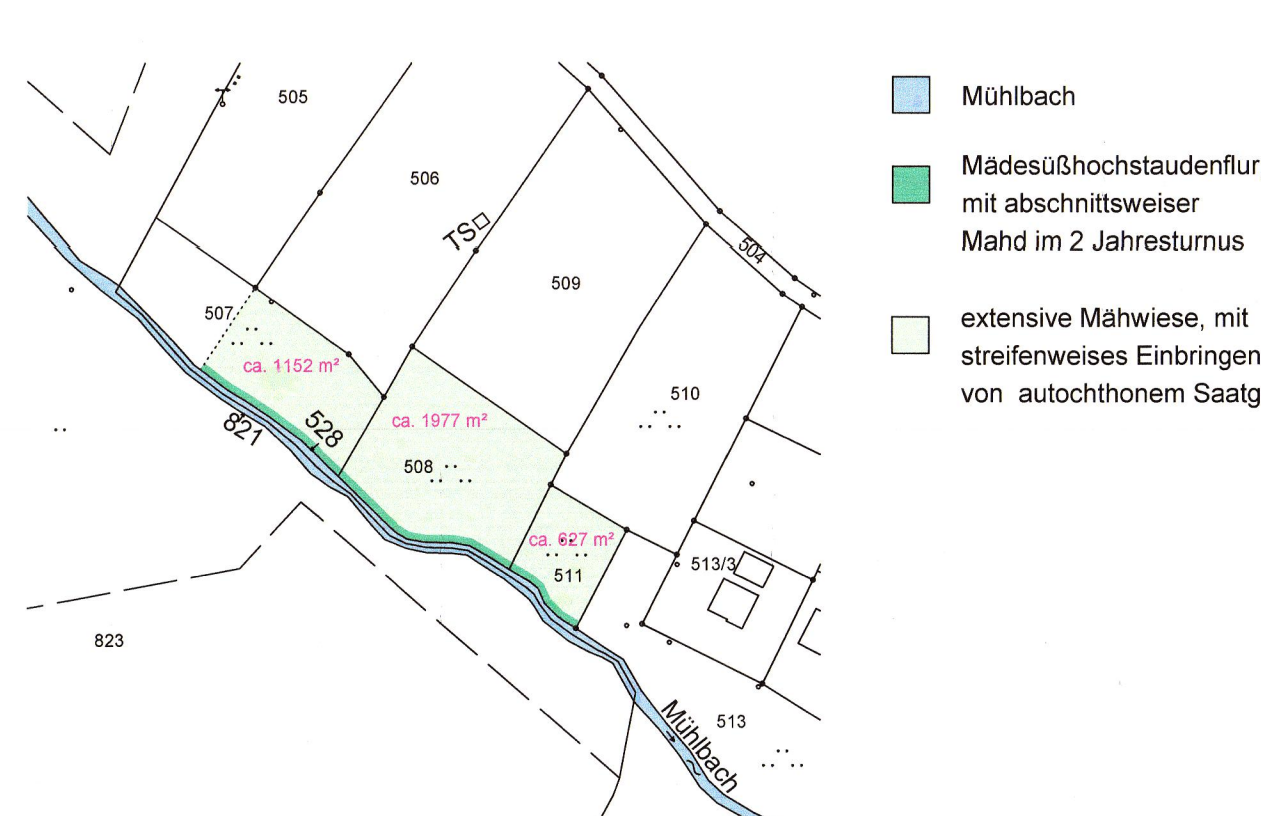
Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden folgende Flächen als Kompensationsflächen festgelegt.

7.6.1 Darstellung der Flächen innerhalb des Plangebietes.

- Fläche (1): Teilfläche von Fl.St. 825/2
Die Ausgleichsfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches mit ca. 3.412 m² wird als extensive Streubewiese hergestellt und dauerhaft unterhalten.
- Fläche (2): Teilfläche von Fl.St. 823
Die Ausgleichsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches mit ca. 421 m² wird als Trennung zwischen der Wohnbebauung und dem Kinderspielfeld eine Heckenraum heimischer standortgerechter Gehölze hergestellt und dauerhaft unterhalten.

7.6.2 Darstellung der Flächen außerhalb des Plangebietes (Grundstücke am Mühlbach)

Fläche (3): Fl.St. 508, Fl.St. 511 und Teilfläche von Fl.St. 507 Gem. Haiming
Gesamtfläche: 3.756 m²



Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche extensive Mahwiese mit zusätzlicher Aufwertung durch streifenweises Einbringen von autochthonem Saatgut. Am Bach sind streckenweise Strukturverbesserungen vorgesehen. Entlang des Baches soll eine 1-2 m breite durchgehende Pufferzone zum Madesülhochstaufenflur entwickelt werden (abschnittsweiser Mahd im 2. Jahresturnus).

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. Einzeilbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Anstandsatz ab 2,5 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist aber mit der Gemeinde Haiming abzustimmen.

D.) 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.

Versorgungsleitungen und Kabeltrassen

Im Geltungsbereich befinden sich eine 20-kV-Freileitung der Bayerwerk AG, sowie eventuell weitere diverse Versorgungsleitungen. Im dargestellten Schutzbereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden dürfen. Der Mindestabstand zur Freileitung muss gewährleistet sein. Es wird empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

Niederschlagswasser

Die Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Errichtungspflicht bzw. Anwendbarkeit der NWFrey (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Energiegewinnung

Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen ist ausdrücklich erwünscht. Auf die Verschattungen durch Bäume ist zu achten. Diese muss gegebenenfalls toleriert werden. Umweltschonende Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Luftkollektoren zur Unterstützung der Raumheizung usw.) sollen gewählt werden.

Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig

Pflanzliste

Bei der Übergabe der Bauantragsunterlagen (Zweitschnitt) erhält der/die Bauherrin von der Gemeinde eine Positivliste von standortgerechten und heimischen Gehölzen.

"HAIMING WEST" NR. 17 der Gemeinde Haiming

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.14 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.14 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.14 hat in der Zeit vom 2.08.14 bis 08.09.14 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.14 hat in der Zeit vom 3.08.14 bis 08.09.14 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.14 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.06.14 bis 27.08.14 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.06.14 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.06.14 bis 08.09.14 öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.14 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 26.06.14 als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister
Haiming, den 05.07.2015
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.07.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister
Haiming, den 05.07.2015