

Bebauungsplan Nr. 19 - "Winklham Nordwest" 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



M 1:1000

WA II WH= max. 4.80 m
SD 24-32°

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Angrenzende B-Plan "Schöffbergweg" Nr. 6
- Angrenzende Innenbereichssatzung

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

Nutzungsschablone	
Bauliche Nutzung "Allgemeines Wohngebiet"	II: 2 Geschosse als Höchstgrenze WH max. Wandhöhe 4.80 m
Dachform: Satteldach First mittig in Längsrichtung	Dachneigung: 24-32°
Bauweise: offen	Firstrichtung: frei wählbar
Gebäudetyp: nur Einzelhäuser zulässig	

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkfläche
- Sichtdreieck mit Masszahl der Schenkellängen in Meter (z.B. 70 m)
- Straßenbegrenzungslinie
- 110 KV-Freileitung mit beidseitigen Schutzbereich von je 35,0 m
- unterirdische Versorgungsleitung

5.) GRÜNFLÄCHEN

- zu pflanzender Baum mit Strauchgruppen von der Lage im Planteil kann abgewichen werden
- zu pflanzender Baum von der Lage im Planteil kann abgewichen werden
- private Grünfläche / Randeingrünung
- öffentliche Grünfläche / Randeingrünung

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carport, Nebenanlagen
- GA/C Garage / Carport
- Maßangabe in Meter z.B. 5.50 m

B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer z.B. 1046
- Bestehende Gebäude
- Parzellennummern z.B. Parzelle 3
- Vorgeschlagene Baukörper
- ca. Parzellengröße in m² (z.B. 780 m²)

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA, allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- 1.2 Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 OK Rohfußboden Erdgeschoss Wohnhaus und Garage max. 0,15 m über Oberkante Straße (Bezugspunkt ist die Mitte Straßenoberkante, der dem Baugrundstück erschließungs-technisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche - Mitte Hauptgebäude bzw. Mitte Garage)
- 2.2 Anzahl der Vollgeschosse - max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 2.3 Max. zulässige Grundfläche (GR)
- Für jede Parzelle ist eine max. Grundfläche (GR) von 125 m² zulässig.
(Definition: Die GR bemisst sich entlang der Außenkante Außenwand, Terrassen einschließlich Überdachungen, Balkon sowie Eingangsüberdachungen werden bei dieser Fläche nicht berücksichtigt)
- Die überbaubare Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude beträgt max. 60 m².
- Die Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit max. 0.4 festgesetzt.
- 2.4 Nur Einzelhaus zulässig -
Mehrfamilienhäuser (mehr als 2 Wohneinheiten), Doppelhäuser oder Hausgruppen sind auch ohne dazwischen liegende Grundstücksgrenzen nicht zulässig.
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
Zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
(Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung durch untergeordnete Rücksprünge z. B. Loggia usw. ist zulässig.)
Einzelhaus WH max 4.80 m
Garagen, Carport und Nebengebäude max. mittlere Wandhöhe gem. Art.6 Abs.9 BayBO
- 2.5 Bauweise: offene Bauweise
- 2.6 Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten.



3. GESTALTUNG

Dächer

- 3.1.1 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
- Hauptdach mind. 0.60 m und max. 1.00 m (gilt nicht für Balkonüberdachungen), Garagen, Carport, Nebenanlagen mind. 0.25 m und max. 0.60 m parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes
- 3.1.2 Hauptdächer
Dachform Satteldach (SD): Dachneigung 24° bis 32°
- 3.1.3 Garagen und Nebengebäude
Dachform: Anpassung an Hauptgebäude
- 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
- 2 Dachgauben je Wohnhaus 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
- 3.4 Baukörper
Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.

Firstrichtung:

- 3.1.2 Hauptdächer
Dachform Satteldach (SD): Dachneigung 24° bis 32°
- 3.1.3 Garagen und Nebengebäude
Dachform: Anpassung an Hauptgebäude
- 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
- 2 Dachgauben je Wohnhaus 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
- 3.4 Baukörper
Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.
Ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. bis zu 10 m² ist außerhalb dieser Flächen zulässig.
- 4.2 Anzahl der Stellplätze
1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, mind. jedoch 2 Stellplätze pro Parzelle.
- 4.3 Stauraum vor Garagen
mind. 5,0 m zwischen Gebäude an der Einfahrtsseite und Straße, Einfriedung unzulässig
- 4.4 Abstand zur Straße
Garagen und Nebengebäude Mindestabstand 1,50 m zur Straße außer Einfahrtsseite (siehe Pkt. 4.3)
- 4.5 Grenzbebauung
Bebauung von Garagen und nicht freistehenden Nebengebäuden an der Grenze muss profilig sein.

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zwischen Geländeoberfläche und Zaun sind mind. 10 cm Abstand zu halten.
- 5.2 Die Höhe aller Zaunarten ab Gelände max. 1.20 m, entlang der Straße ist das Sichtfeld Punkt 8 zu beachten.
- 5.3 Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt. An anderen Grundstücksgrenzen sind sie mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

- 5.4 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) mit einem Mindestabstand von 0.50 m.
- 5.5 Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände usw.) sind nicht zulässig

6. GELÄNDE, GRUNDWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

- 6.1 Abgrabungen, Aufschüttungen
±0,30 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 Anschnitt des Grundwassers (z.B. durch Tiefbaumaßnahmen) ist zu vermeiden
6.2.2 Dach- und Oberflächenwasser müssen zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund eingeleitet werden
6.2.3 Oberflächenwasser von Vorplätzen, Stellplätzen, Zufahrten usw. dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden

7. GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND FREIFLÄCHE

- 7.1 Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig (z.B. mit wasser-gebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge) zulässig.
- 7.2 Nicht überbaute und nicht durch Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind zu begrünen und mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Da eine naturnahe Gestaltung der Gärten gewünscht ist, sind Verschotterungen durch Zierkiesflächen aus Gründen des Artenschutzes unzulässig.
- 7.3 Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in der Lage abgewichen werden
- 7.4 Die Flächen für "private Randeingrünung" dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.
- 7.5 Bepflanzung
zulässig:
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen)
unzulässig:
fremdländische Nadelgehölze, alle giftigen Gehölze, alle Gehölze mit strengen Wuchsformen oder Trauerformen und alle streng geschnittenen Formhecken.
Pflanzdichte:
je 100 m² Grundstücksfläche ist ein Strauch und je 300 m² Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen.
Öffentliche Grünflächen:
Die nicht bepflanzten Flächen werden als "artenreiches Grünland" festgesetzt.
- 7.6 Zum Schutz von bereits bestehenden Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen, müssen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher mit einem Mindestabstand von 2.50 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

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 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.

Bodenbeschaffenheit

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebiets im Bereich einer Belastung mit PFOA. Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung. Bei Bodenhaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubes kann in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenhaushub über 500 m³ sind entsprechende Untersuchungen erforderlich. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen."

Telekommunikationsleitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien. In der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 (R2) - siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Versorgungsleitungen und Kabeltrassen

Im Geltungsbereich befinden sich Kabeltrassen, eine 110-kV- Leitung der Bayerwerk AG, sowie weitere diverse Versorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125." Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Baumaßnahmen innerhalb der Leitungsschutzzone sind gesondert der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen. Dies gilt insbesondere auch bei den Umgrenzungen für Garagen, Carport und Nebenanlagen. Achten Sie bitte bei Pflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind vereinzelt möglich und mit der Bayerwerk Netz GmbH, Eggenfelden gesondert abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass sie bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.
Es wird dringend empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

Niederschlagswasser

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

Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig

Alllastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen. In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer Belastung mit Perfluorierten Tensiden, insbesondere Perfluorocarbonsäure (PFOA). Wir können nicht ausschließen, dass im Eluat des Aushubmaterials die Zuordnungswerte Z.1 und Z.2 überschritten werden. Wir empfehlen die tatsächliche Belastung der Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im offenen Einbau nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht dafür zugelassene Sachverständige nach §18 BBodSchG vor.

Energiegewinnung

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

Bepflanzung / Pflanzliste

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

Bei Pflanzungen ist das geforderte Lichtraumprofil sowie die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten. Hecken dürfen die Grundstücksgrenze nicht überwachsen. (Art.47 AGBGB)

"WINKLHAM NORDWEST" NR. 19

der Gemeinde Haiming nach § 13b BauGB

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.19 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.19 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.19 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.01.19 bis 05.02.19 beteiligt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.19 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.02.19 bis 11.02.19 öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.19 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 02.02.19 als Satzung beschlossen.
- 6. Ausgefertigt

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister
Haiming, den 02.02.19
- 7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.02.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister
Haiming, den 02.02.19