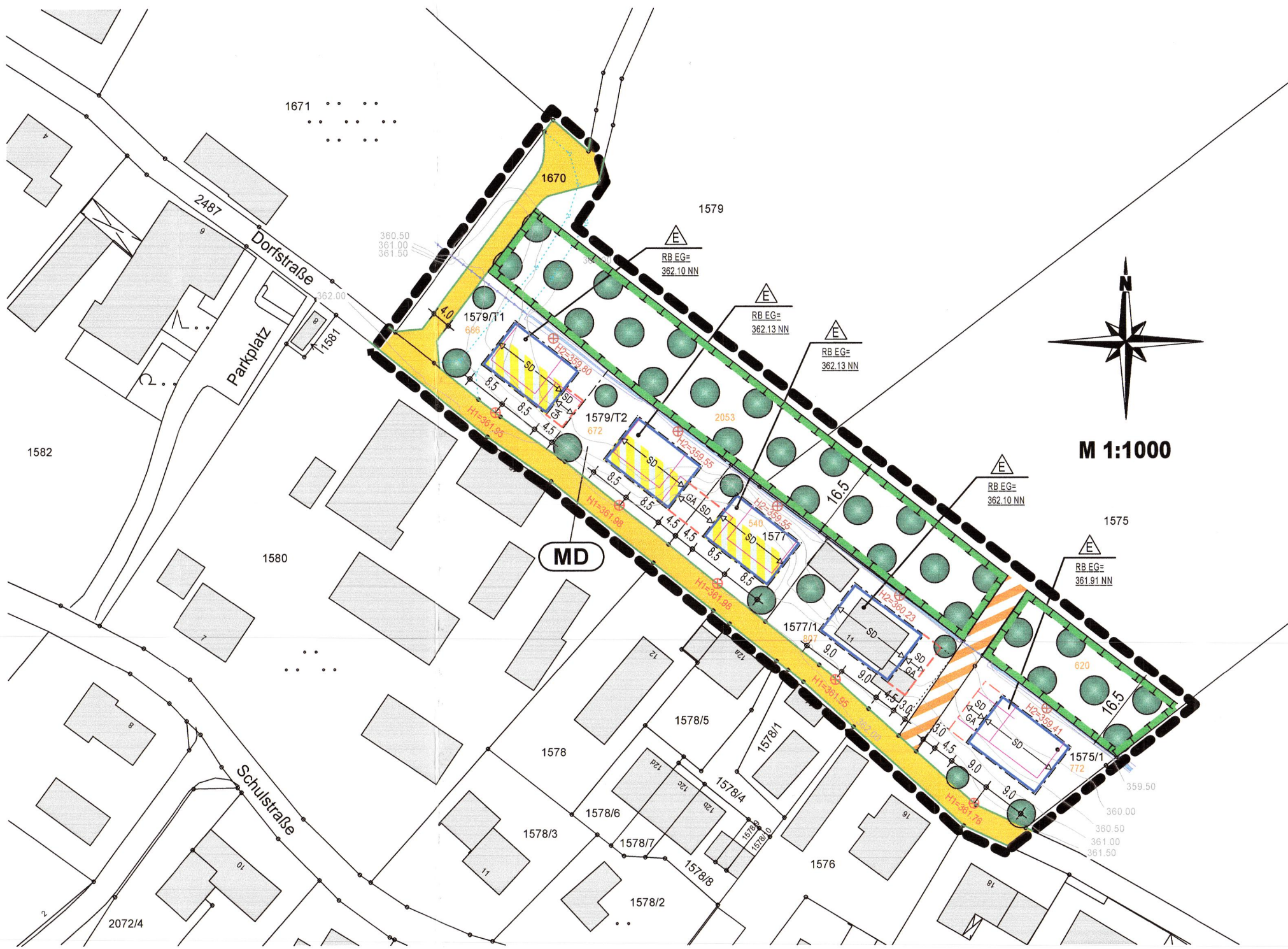


Bebauungsplan Nr. 20 - "Niedergottsau Nord" der Gemeinde Haiming / Landkreis Altötting

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1.) GELTUNGSBEREICH

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet gem. §5 BauNVO

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND BAUGRENZEN

Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig

4.) VERKEHRSFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

öffentliche Verkehrsfläche
private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
unterirdische Bachverrohrung

5.) GRÜNORDNUNG- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

zu pflanzende Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Festsetzung: private Flächen als Streuobstwiese
Pflanzdichte: je 80 m² ist 1*Obstbaum zu pflanzen

6.) SONSTIGE PLANZEICHEN

Maßangabe in Meter z.B. 9.00 m
Umgrenzung von Flächen für Garage, Carport, Nebengebäude
Flächen für Garagen, Carport, Nebengebäude innerhalb der Bauräume / Baugrenzen
GA Garage / Carport / Nebengebäude
zwingende Firstrichtung
SD Satteldach mit einer Dachneigung 25°-32°
RB EG= 361.86 NN max. Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoß bezogen auf NN-Koten (z.B. 361.86 NN)

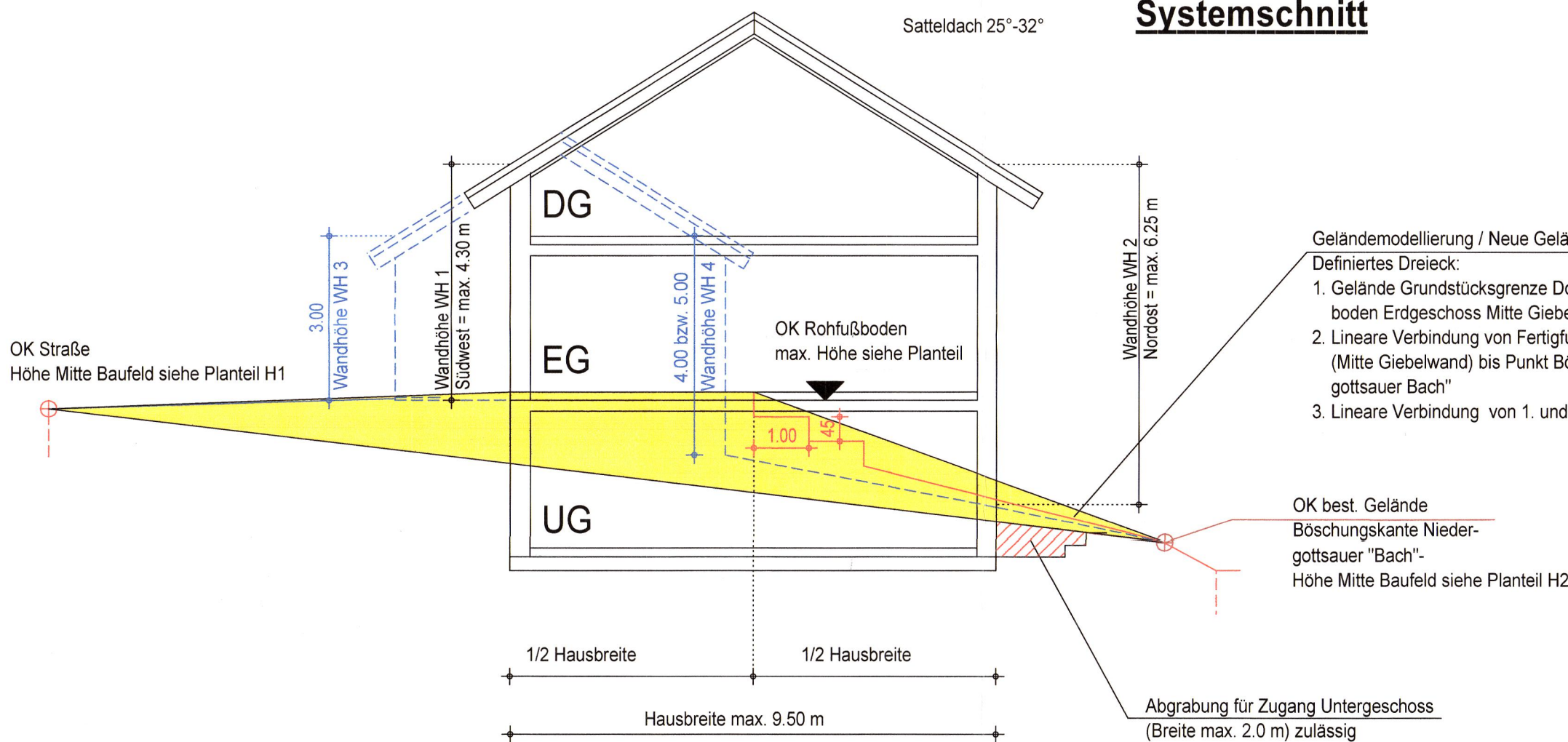
B.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen
Aufzulösende Grundstücksgrenzen
Flurstücknummer z.B. 1575/1
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Bestehende Gebäude
Vorgeschlagene Baukörper, Stellplätze usw.
ca. Parzellengröße
Höhenlinie Urgelände
Höhenpunkte Urgelände lt. Geländeaufmass (z.B. 361.95 NN)
Höhenpunkte Urgelände an der Böschungskante des "Niedergottsauer Bachs" / Grabens lt. Geländeaufmass (z.B. 359.85 NN)
"Niedergottsauer Bach" / Graben mit seitlicher Böschung (nicht immer wasserführend) - zur Strukturverbesserung des Baches sind an jeder Seite versetzt jeweils 3 Weiden oder Erlen zu pflanzen.

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - MD Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO
 - Ausnahmen gemäß §5 Abs.3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Höhenfestlegung
Die max. Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss und in der Garage ist für die jeweilige Parzellen im Planteil als Koten über NN (Normal Null Meereshöhe) festgesetzt.
 - Festlegung der Parzellengrößen als Mindestgrößen
Die Mindestgröße der einzelnen Parzellen muss 500 m² betragen.
 - max. zulässige überbaubare Grundfläche (GR)
Definition: Je nach Grundstücksgröße wird für jede Parzelle eine maximale bebaubarer Grundfläche festgelegt.
 - Parzellengröße 500 m² - 600 m²: max. GR 100 m²
 - Parzellengröße 600 m² - 700 m²: max. GR 110 m²
 - Parzellengröße über 700 m²: max. GR 120 m²+ Flächen für Garagen, Carport und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 60 m²
 - zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)
 - Wandhöhe an der Südwestseite / Straßenseite WH 1 = max. 4.30 m
Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung durch untergeordnete Rücksprünge (max. 1/3 der Hauslänge) ist zulässig.
 - Wandhöhe an der Nordostseite / "Niedergottsauer Bach" WH 2 = max. 6.25 m
Definition: Oberkante neues modelliertes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand. Eine Überschreitung durch untergeordnete Rücksprünge (max. 1/3 der Hauslänge) ist zulässig.
 - Wandhöhe Garage, Carport und Nebengebäude an der Südwestseite / Straßenseite WH 3 = max. 3.00 m
Definition: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.
 - Wandhöhe Garage, Carport und Nebengebäude an der Nordostseite / "Niedergottsauer Bach" für Parzellen Fl. St. 1579/T1, 1579/T2 und 1577 WH 4 = max. 4.00 m für Parzellen Fl. St. 1577/1 und 1575/1 WH 4 = max. 5.00 m
Definition: Oberkante neues modelliertes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachfläche mit der traufseitigen Außenwand.

Systemschnitt



- Anzahl der Wohneinheiten (WE)
Pro Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
- Zulässige Überschreitung der Baugrenzen
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 1.80 m (max. 1/3 der Hauslänge), Balkonüberdachung bis zu einer Tiefe von 2.00 m
 - erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von max. 2.00 m über max. 1/3 der Hauslänge
 - Außentreppen einschließlich der zulässigen Stützwände (siehe Punkt 6.1)
- Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
Für mögliche Baugrenzenüberschreitung nach Punkt 2.6 muss die Abstandsfläche ebenfalls eingehalten werden.
Für Garagen / Carport / Nebengebäude auf den Fl. St. 1579/T1, 1579/T2 und 1577 ist der Art. 6 Abs. 9 Punkt 1 BayBO anzuwenden, auch wenn die Wandhöhe WH 4 (abweichend zur BayBO- mittlere Wandhöhe = max. 3.0 m) wie unter Punkt C 2.4.4 festgesetzt bis zu max. 4.00 m beträgt.
- GESTALTUNG
 - Dächer**
Dachform:
 - Hauptbaukörper Satteldach 25° - 32°
 - Garagen, Carport, Nebengebäude Satteldach 25° - 32°
 - Vorbauten, Balkonüberdachung, untergeordnete Überdachungen Satteldach 25° - 32° oder Pultdach 15° - 25°
 - naturrote, naturbraune bzw. erdige oder anthrazitfarbige Ziegel bzw. Schindel
 - Material zur Nutzung erneuerbaren Ressourcen (z.B. Sonnenenergie usw.)
 - für Vorbauten, Balkonüberdachung und untergeordnete Überdachungen: auch transparente Deckung zulässig**Dachdeckung:**
 - Hauptdach max. 1.00 m (gilt nicht für Balkonüberdachungen), Garagen, Carport, Nebenanlagen max. 0.60 m parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes**Dachüberstand:**
 - Hauptdach max. 1.00 m (gilt nicht für Balkonüberdachungen), Garagen, Carport, Nebenanlagen max. 0.60 m parallel zur Längsrichtung, mittige Anordnung des Firstes**Firstrichtung :**

- Sonnekollektoren oder Dach- Photovoltaikanlagen
Anordnung entweder flächenbündig oder in einem Abstand von max. 20 cm (Oberkante Dachhaut - Oberkante Solaranlage)
- Dachaufbauten und Überdachungen
 - Dacheinschnitte bzw. Dachterrassen sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig
 - 2 Dachgauben je Dachseite mit max. 1.5 m Außenbreite ab 30° Hauptdachneigung, Abstand zur Giebelwand min. 2,5 m oder
 - 1 Quergiebel je Dachseite Breite max. 3/5 der Hauslänge, First mind. 60 cm (senkrecht gemessen) unterhalb des Hauptfirstes, Abstand zur Giebelwand mind. 2,5 m
- Baukörper
Die Hausbreite des Hauptbaukörpers darf max. 9.50 m betragen. Das Seitenverhältnis des Hauptbaukörpers darf max. 4:5 betragen. Es muss der Eindruck eines länglichen Baukörpers entstehen.
- Fassadengestaltung
Neue Gebäude sind ortsgelunden ländlich zu gestalten. Bei Verwendung von farbigen Anstrichen dürfen nur helle unaufdringliche Pastellfarbtöne gewählt werden. Als Fassadenverkleidungen ist nur eine senkrechte Holzverschalungen mit einer natürlichen Holzfarbe zulässig.
- GARAGEN, CARPORT UND NEBENANLAGEN
 - Bauräume
Garagen, Carport, und Nebengebäude sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen sowie in den markierten Flächen innerhalb der Bauräume zulässig. 1 Nebengebäude, mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und einer Wandhöhe von max. 3.0 m ab natürlichen Gelände, sowie Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
 - Anzahl der Stellplätze
mind. 2 Stellplätze pro Parzelle
 - Stauraum
mind. 5,0 m zwischen Garagenzufahrt und Straße, Einfriedung unzulässig
- EINFRIEDUNGEN
 - Sockelmauern sind unzulässig
 - Die Höhe aller Zaunarten einschließlich Fundamente max. 1.00 m.
 - Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht erlaubt
 - Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien (ist gleich Grundstücksgrenze) mit einem Mindestabstand von 0.50 m.
- GELÄNDE UND GRUNDWASSER
 - Geländemodellierung
Der Bereich der Geländemodellierung / neues Gelände ist im Systemschnitt gelb markiert dargestellt. Das modellierte neue Gelände muss innerhalb dieses Bereiches sein und an der Grundstücksgrenze profilgleich mit dem Nachbargrundstück verlaufen. Eine Abstimmung mit dem Nachbarn ist daher erforderlich.
Ausnahme östlicher Grundstücksanteil von Fl.St. 1577:
Da das angrenzende Grundstück Fl.St. 1577/1 bereits bebaut ist, wird eine Geländemodellierung wie beschrieben nicht komplett möglich sein. Daher wird in diesem Bereich eine Abweichung der Festsetzung zugelassen. Die genaue Geländemodellierung muss in Absprache und Zustimmung der Gemeinde Haiming erfolgen.
 - Abgrabungen
Generell ist eine Abgrabung für einen max. 2.0 m breiten (einschließlich Stützwand) Zugang/ Außentreppe ins Untergeschoß zulässig. In diesem Bereich sind notwendige Stützwände mit Absturzsicherungen, auch als Betonwände gestattet.
 - Aufschüttungen
Das Gelände kann parallel zur Dorfstraße bis zur Mitte der Giebelwand mit einer max. Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss fast waagrecht verlaufen, ab der Mitte der Giebelwand verringert sich die mögliche Geländehöhe (siehe Systemschnitt).
Geländemodellierungen sind in Stufen von max. 45 cm Höhe bei einer Breite von mindestens 100 cm zulässig, sowie als Böschung bis zu einer Neigung von max. 25°. Als Stützmauern sind hierfür ausschließlich Natursteinmauern oder Drahtschotterkörbe zulässig.
 - 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
 - Oberflächenwasser von Vorplätzen, Stellplätzen, Zufahrten usw. dürfen nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden - breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht.
- GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHE, EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN
 - Befestigung von Garagenzufahrten und Stellplätzen nur wasserdurchlässig z.B. mit wassergebundener Decke, Schotter, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge zulässig.
 - Nicht überbauten und nicht durch Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und Freisitze benötigten Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Bepflanzung
zulässig:
standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Kletterpflanzen)
unzulässig:
alle fremdländische Nadel- und Laubgehölze, 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

Von der grünordnerischen Festsetzung, innerhalb der privaten Gärten, kann in der Lage abgewichen werden.

- 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.

Darstellung der Flächen innerhalb des Plangebietes
Teilflächen der Grundstücke Fl.St. 1575, 1579 und 1670
Die Ausgleichsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches wird als extensive Streuobstwiese hergestellt und dauerhaft unterhalten.

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.

Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig

Versorgungsleitungen und Kabeltrassen
Es wird empfohlen, vor Planung die Spartenpläne einzuholen.

Niederschlagswasser / Oberflächenwasser / Grundwasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist hierbei zu prüfen. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit der NWfreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Starkregen zu Überschwemmungen durch den "Niedergottsauer Bach" kommen kann. Ebenso ist in Niedergottsau mit hohem Grundwasser zu rechnen. Schutzmaßnahmen sind dies bezüglich eigenverantwortlich zu treffen.

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.

Geländevermessung / Pflanzliste
Es wird empfohlen, vor Planung eine Geländeaufnahme einzuholen. Die Gemeinde Haiming hat bereits eine Höhenvermessung beauftragt. Dieser Plan kann von den Bauwerber in der Gemeinde Haiming angefordert werden.

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

Duldung
Dachüberstände bei Grenzgaragen sind privatrechtlich zu regeln.

"Niedergottsau Nord" NR. 20 der Gemeinde Haiming

E.) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.14 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.14 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.14 hat in der Zeit vom 2.11.14 bis 30.12.14 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.14 hat in der Zeit vom 13.11.14 bis 30.12.14 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.14 wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.12.14 bis 05.01.15 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.14 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 05.01.15 bis 05.01.15 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.01.15 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 25.01.15 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Beier, 1. Bürgermeister
Haiming, den 25.02.2015
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Beier, 1. Bürgermeister
Haiming, den 22.02.2015

Arch. Dipl.-Ing. (FH) Ute Weiler-Heyers
Trostberg, 13.11.2014 / 25.01.2017
21.06.2018