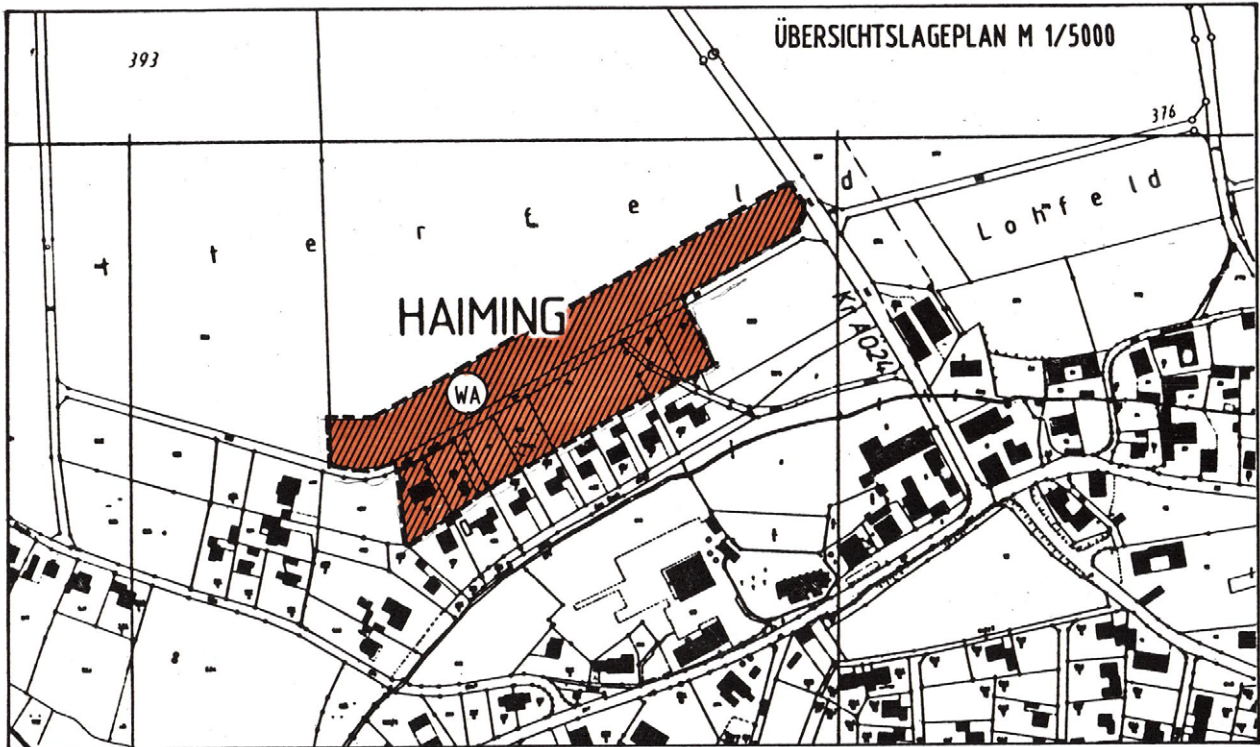




GEMEINDE HAIMING

LANDKREIS: ALTÖTTING

REG.-BEZIRK: OBERBAYERN



BEBAUUNGSPLAN NR.4

M 1/1000

"HAIMING NORD"

ERWEITERUNG AM KIRCHFELD UND
ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN

ENTWURFSVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO
W. u. M. BRODMANN
KLOSTERGASSE 6
84524 NEUÖTTING

DATUM: 27/09/1996

ERGÄNZT: 10/02/1997

VERFAHRENSABLAUF

1. Die Gemeinde hat am 15.02.1996 die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Haiming Nord für den Bereich Am Kirchfeld beschlossen.

Haiming, den 17.02.1997 Koch Koch 1. Bürgermeister

2. Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet von Architekturbüro

Datum ARCHITEKTURBÜRO W. u. M. BRODMANN
Der beauftragte Architekt 84524 NEUÖTTING, TEL. 08671/20205 FAX 71863

3. Beteiligung der Bürger durch Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 BauGBMaßnahmenG am 19.02.1996

Haiming, 17.02.1997 Koch Koch 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat den Entwurf gebilligt. am 14.03.1996

5. Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BAGBMAßnahmenG

Auslegung vom 04.11.1996 - 06.12.1996
Ort und Zeit der Auslegung sind am 24.10.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haiming, 17.02.1997 Koch Koch 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat am 23.01.97 der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Haiming, den 17.02.1997 Koch Koch 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Altötting hat mit Bescheid vom 9.4.97 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Haiming, den 11.04.97 Koch Koch 1. Bürgermeister

8. Die Gemeinde hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens am 11.04.97 ortsüblich durch Aushang - Amtsstafel bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 1 bis 4 und §§ 214, 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB am rechtsverbindlich geworden.

Haiming, den 11.04.1997 Koch Koch 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 4 HAIMING NORD

ERWEITERUNG AM KIRCHFELD UND
ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN

ENTWURFSVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO W. u. M. BRODMANN
84524 NEUÖTTING, TEL. 08671/20205 FAX 71863



DATUM: 27.09.1996
ergänzt: 10.02.1997

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bebauungsplan Nr. 4 Haiming Nord



Grenze des Änderungsbereiches/ Erweiterungsbereiches



Baugrenze



Baulinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Straßenbegrenzungslinie

WA

allgemeines Wohngebiet

z. B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

SD

Satteldach



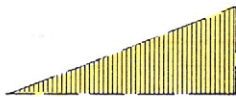
offene Bauweise

26 - 38 °

Dachneigung



Firstrichtung



Sichtdreieck

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

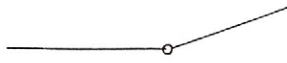


Pflanzgebot für Bäume, siehe auch Pflanzvorschlag § 7

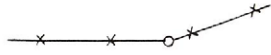


private Grünfläche mit allgemeiner Bedeutung
(siehe auch § 7)

3. HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



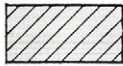
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Gebäude



vorhandene Gebäude



vorgeschlagene Einzelbäume oder Baumgruppen



Trasse der 20 KV-Mittelspannungserdkabel (OBAG)

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Als Höchstwerte werden festgesetzt:

Erdgeschoß mit Dachgeschoß als Vollgeschoß
GRZ 0,25 / GFZ 0,40

2. Zulässig sind Wohngebäude mit max. 2 WE
3. Der Bereich der Bauzonen wird gem. §22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6. BayBauO einzuhalten.
Es bleibt nicht auszuschließen, daß durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten.
4. Die Firstrichtung muß in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1. Für jede WE ist eine Garage auf dem Baugrundstück zu errichten.
Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

§ 4 Dächer

1. Die Wohngebäude, Garagen und sonstigen Gebäude sind mit Satteldächern mit gleicher Neigung zu versehen.
2. Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen anderen Materialien zu decken.
3. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Ihre Eindeckung ist im selben Material wie die Dachfläche vorzunehmen. Sie dürfen zusammengerechnet $\frac{1}{5}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. Der Abstand von der Giebelaußenwand muß mind. $\frac{1}{4}$ der Dachlänge betragen, der Abstand untereinander darf max. $\frac{1}{5}$ der Dachlänge betragen.
4. Dachflächenfenster für untergeordnete Räume sind bis zu einer Größe 60/125 gestattet. Es werden max. 2 Stück pro Dachhälfte zugelassen.
5. Dacheinschnitte (neg. Dachgauben) sind unzulässig.

§ 5 Gebäude

1. Die Wohngebäude sind in einem Längen- und Breitenverhältnis von mind. 5 : 4 auszuführen.
2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 25 cm über der festgelegten Straßenoberkante liegen.
3. Die traufseitige Wandhöhe darf bezogen auf das natürliche Gelände, bei - Erdgeschoß mit Dachgeschoß 4,80 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
4. Außenwände sind als verputzte oder holzverschalte Flächen (ggf. nur im OG oder DG Bereich) auszuführen.

Auffallende unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

Ortsfremde Materialien, Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Metall oder Kunststoff und Glasbausteine sind unzulässig.

Putzflächen sind hell zu streichen.

Alle Seiten eines Gebäudes sind im gleichen Farbton zu streichen.

5. Holzhäuser sind zulässig.

§ 6 Freiflächengestaltung

1. Abgrabungen
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Anböschungen zulässig.
2. Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Granitpflaster auf Rasenfuge oder Pflasterassen, Rasengittersteine oder durchlässiges Verbundpflaster) auszuführen.
3. Garagenzufahrten
Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.
4. Einfriedungen
Wenn erforderlich, sind die Grundstücke mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen. Bei Beton- oder Metallpfosten sind die Latten vor dem Pfosten vorbeizuführen. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen darf eine Pflasterzeile oder ein Leistenstein gesetzt werden mit einer Höhe bis zu 12 cm über der öffentlichen Fläche.
Die Zäune sind 50 cm in das Grundstück einzurücken.

§ 7 Grünordnung

1. Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude, der Straßenraum- oder Pflanzgestaltungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen und zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 3 m verschoben werden. Jedem Baum sind 5 Sträucher zuzuordnen.

- a) Pflanzvorschlag für Einzelbäume
überwiegend robuste Obstbäume

Prunus AVIUM; Vogelkirsche - Hochstamm

Acer PLATANOIDES „Schwedler“; Spitzahorn - Hochstamm

Tilia CORDATA „Greenspire“; Winterlinde - Hochstamm

- b) Pflanzvorschlag für geschlossene Strauchpflanzungen:

Pflanzzusammenstellung

Feldahorn	Kornelkirsche	Hartriegel
Haselnuß	Hainbuche	Schlehdorn
Heckenkirsche	Vogelkirsche	Salweide
Hundsrose	Zaunrose	Wolliger Schneeball
Schweiz. Holunder	Eberesche	

2. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Private Grünflächen mit allgemeiner Bedeutung:

Auf diesen Flächen sind Bäume im Abstand von höchstens 8 Metern zu pflanzen und zu pflegen. Jedem Baum sind 5 Sträucher zuzuordnen.

§ 8 Werbeanlagen

Warenautomaten sind an Einfriedungen und in Vorgärten unzulässig.

§ 9 Für die elektrische Versorgung des Baugebietes werden die Richtlinien nach DIN 1998 zugrunde gelegt, bzw. hinsichtlich der Bepflanzung die Sicherheitsvorschriften beachtet.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft wird in den Festsetzungen hingewiesen.