

GEMEINDE HAIMING

Landkreis Altötting
Reg. Bezirk Oberbayern

Bebauungsplan Nr. 8

Neuhofen

FESTSETZUNGEN

M = 1 : 1000






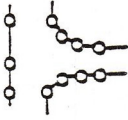
Entwurfverfasser:
Dipl.Ing. Hörmüller
Tittmoning

Datum: 02.02.1995
geändert: 13.04.1995

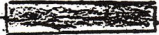
1. Erläuterung:



Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 1.1  Teilung der Grundstücke(neu zu vermessen)
- 1.2  Grundstücksnummerierung
- 1.3  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.4  Wohngebäude
- 1.5  Wirtschaftsgebäude /Nebengebäude
- 1.6  abgemarkter Weg

2 Verkehrsflächen

- 2.1  Wohnstraße verkehrsberuhigt (30 km/h)
Fahrbahnbreite 4.50m einschließlich 2 Zeiler
Bankett 0,75 m links und rechts (Schotterrasen)
Wendehammer: Radius 8 m , Randstreifen 0,50 m befahrbar
Verkehrinsel Pflasterung 0,50 m befahrbar

2.2. Sonstige Festsetzungen

2.2.1.



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Tiefe mind. 5,00 m, b = 3,00 m, gemessen von Straßenbegrenzungslinie

2.2.2.



Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

2.2.3.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.2.4.



Mülltonnenstandplatz

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Bauliche Nutzung

3.1.1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet

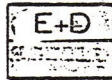
§ 4 BauNVO

Es bleibt nicht auszuschließen, daß durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gelegentlich Geruchsbelästigungen auftreten.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

3.1.2.1.



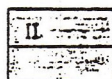
max. 2 Vollgeschosse

GRZ = 0,40

GFZ = 0,80

SD 35 - 38°

3.1.2.2.



max. 2 Vollgeschosse

GRZ = 0,40

GFZ = 0,80

SD 28 - 32 ° ohne Kniestock

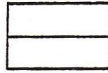
3.1.2.3. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind von der OBAG Bezirksgeschäftsstelle einzuholen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen ist der OBAG -Bezirksgeschäftsstelle rechtzeitig zu melden.

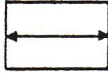
3.2. Stellung der baulichen Anlagen

3.2.1.



die im Plan eingetragene First-
richtung als Vorschlag -
Änderung der Firststrichung um 90°
möglich

3.2.2.



die im Plan eingetragene Firststrich-
tung der Hauptgebäude ist zwingend
einzuhalten.

3.3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbödenhöhe wird mit max. 0,3 m über der Höhe der Verkehrsflächen festgelegt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals.

Die Entwässerungsmöglichkeit des Kellergeschosses ist in den Bauvorlagen nachzuweisen.

3.4. Garagen und Nebengebäude

Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

Traufen - Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,75 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden. Die Garagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

3.5. Stellplätze

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt sein. Nebeneinanderliegende Zufahrten sind nicht einzuzäunen und abgestimmt zu gestalten.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist wahlweise mit

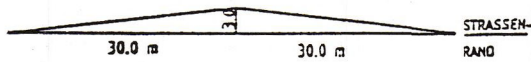
- a) Natursteinpflaster
- b) Rasengittersteinen
- c) Betonsteinpflaster

auszuführen.

Empfehlung:

Bei längeren Garagenzufahren wird zu besseren gestalterischen Ein-
fügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen
Fahrspuren empfohlen, bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

3.6. Sichtfelder



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkel-
länge

Im Bereich der Sichtflächen ist keine
Bebauung, Bepflanzung oder sonstige
Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m
Höhe über den Verbindungslinien der
Fahrbahn zulässig, mit Ausnahme von
hochstämmigen Bäumen.

3.7. Grünordnerische Festsetzungen

3.7.1. Textlichen Festsetzungen

An der Nordseite des Baugebiets ist auf privatem Bereich eine
Ortsrandeingrünung mit Obstgehölzen zwingend vorgeschrieben.

Rechtliche Grundlagen für die Festsetzungen im privaten
Bereich ist § 39 b BBauG im Sinne § 30 BBauG. Auf eine
durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Land-
schaft im Bereich der privaten Grünflächen ist besonders
zu achten; je 250 qm Grundstücksfläche ist ein Großbaum
zu pflanzen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundflächen ist mit
Bäumen mit mehr als 2,00 m Höhe ein Abstand von 4,00 m ein-
zuhalten. (Siehe AGBGB, Art. 48)

3.7.2. Bäume, Pflanzlisten:

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Bäume sind als Hochstämme, Mindeshöhe 350 - 400 cm,
Mindeststammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten
können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme) ge-
pflanzt werden.

3.7.3. Sträucher, Pflanzlisten:

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen sowie Hinterpflanzung seitlicher Zäune besonders geeignet:

Unterpflanzung Alleebäume:

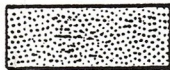
Aussaat extensiver Rasenmischungen mit hohem Kräuteranteil.

Hinterpflanzung seidl. Zäune:

Coryllus avellana	Haselnuss
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster
Symphoricarpos chenaulti	Schneebeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Potentilla i. Arten	Fingerstrauch

Die Sträucher sollen in den Größen 100 - 150 cm gepflanzt werden.

3.7.4. Pflanzgebote



Öffentliche Grünflächen
i. S. von § 9 (1) Nr. 15



zu pflanzende Bäume im öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (s. Punkt 3.7.2. Bäume)



Decksträucher als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (s. Punkt 3.7.3. Sträucher) zur Durchgrünung.

Landschaftsfremde, säulenförmige, blaunadelige, buntlaubige und exotische Züchtungen sind unzulässig.

4. BADORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

4.1. Gebäudedefestsetzungen

Gestaltung und
Proportion:

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 3 und Art. 12 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Ausnahmesweise sind anstelle von Satteldächern andere Dachformen (z. B. Pultdächer) zulässig, wenn sie gestalterisch gut gelöst und mit den Genehmigungsbehörden vorab einvernehmlich geklärt werden.

Das Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite darf 5 : 4 nicht unterschreiten, der First muß in Längsrichtung des Gebäudes zu liegen kommen.

Fassadengliederung
und Material:

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen. Teilweise Holzverkleidungen sind erlaubt. Glasbausteine sind nicht zulässig. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zu verwenden, die Holzbauteile können naturbelassen bleiben, bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Dachdeckung:

Naturrote Dachziegel oder Pfannendeckung

Kamine:

Missen in Firstnähe aus dem Dach stoßen und sind verputzt auszuführen.

Bewegliche Abfalltonnen
und Müllbehälter:

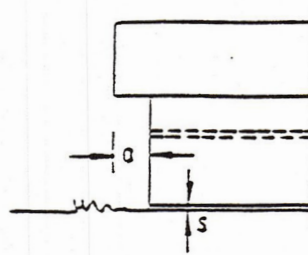
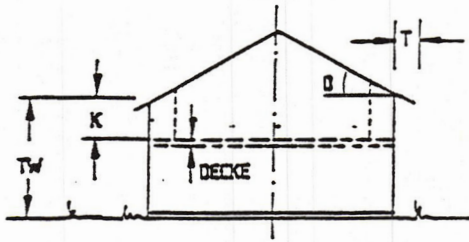
Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstücks oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Baueingabe zu erbringen.

Sonnenkollektoren:

Die Kollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren.

4.2. Gebäudeform, Bauhöhen

4.2.1. Schema mit Darstellung der Meßgrößen



D = Dachneigung
O = Ortgang
S = Sockel

K = Kniestock
T = Traufüberstand
TW = Traufenwandhöhe

4.2.2. Zulässig sind entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Gebäude:

Haustyp : E+D

Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35 - 38°
Kniestock: max. 1,75 m, (OK Rohdecke bis Schnitt Dachaußenhaut an der Außenwand)

Traufüberstand: max. 0,80 m, bei über Außenwand vorspringenden Balkonen bis zu 50 cm mehr.

Traufenwandhöhe: max. 4,80 m ab OK Gelände

Ortgang: max. 1,00 m

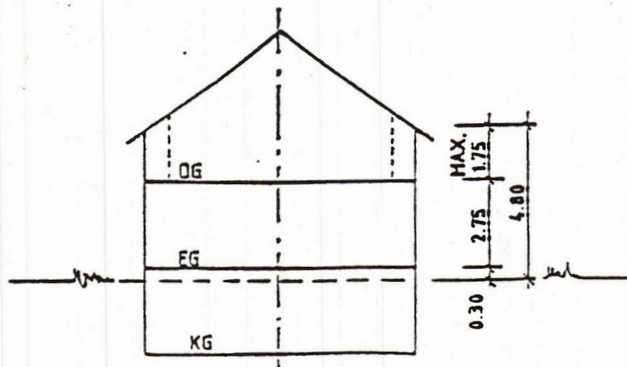
Sockelabsatz: max. 0,30 m ab OK Gelände

Stehende Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von 30° mit einer max. Fensterfläche von 1,20 qm je Gaube.

Liegende Dachfenster sind nur für Nebenräume (Abstellraum, Küche, Bad) zulässig.

Schema Haustyp E + D

M = 1 : 250



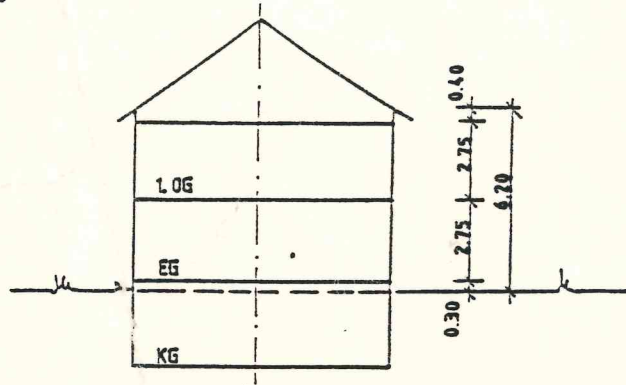
Dachform: Satteldach (SD)
 Dachneigung: 28 - 32°
 Kniestock: nicht zulässig
 Traufüberstand: max. 0,80 m

Traufen-
 Wandhöhe: max. 6,20 m ab OK Gelände

Ortsgang: max. 1,00 m
 Sockelabsatz: max. 0,30 m ab Gelände

Schema Haustyp II

M = 1 : 250



4.3 Einfriedungen

Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Art: An Straßenseite senkrechter Holzlattenzahn, sonst Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern über 10 cm sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundamente ist auf straßenseitig max. 0,80 m, sonst auf max. 1,00 m begrenzt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen.

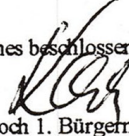
Zaunverlauf gegenüber der öffentlichen Erschließungsstraße zurückversetzt, bzw. der Zaun in die Bepflanzung einbezogen.

Bepflanzung entsprechend natürlichem Wuchs, keine regelmäßig geschnittenen Hecken.
 (Siehe Punkt 3.7.3. Sträucher, Pflanzliste)

VERFAHRENSABLAUF

1. die Gemeinde hat am 16.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Haiming den 13.04.1995


Koch 1. Bürgermeister

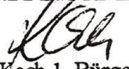
2. Der Plan wurde im Entwurf bearbeitet von Architekturbüro Hörmüller Tittmoning - Auftraggeber der Grundstückseigentümer - Februar 1995
der beauftragte Architekt

GEORG HÖRMÜLLER


Architekt
Dipl.-Ing./Ing.(grad)
Mühlenstr. 8, Tel. 08683/1259
8261 TITTMONING

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

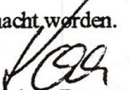
Haiming 22.03.1995


Koch 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 12.04.95 den Entwurf gebilligt .

5. Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BAGBMaßnahmenG
Auslegung vom 24.04.1995 - 26.05.1995
Ort und Zeit der Auslegung sind am 13.04.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Haiming 13.04.1995


Koch 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat am 06.07.95 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Haiming den 10.07.1995


Koch 1. Bürgermeister


7. Das Landratsamt Altötting hat mit Bescheid vom 23.08.1995 den Bebauungsplan genehmigt.
keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht

Haiming den 19.09.1995


Koch 1. Bürgermeister

8. Die Gemeinde hat die Durchführung des Anzeigeverfahrens am 19.09.1995
ortsüblich durch Anschlag a.d. Amtstafel
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 19.09.1995
rechtsverbindlich geworden.

Haiming den 20.09.1995


Koch 1. Bürgermeister

