# I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"

Präambel

Die Gemeinde Haiming im Landkreis Altötting erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:

1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom __.__.____

Haiming, den __.__.____,

_____________________________
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "MARKTLER STRASSE" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTS NR. 1 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

zulässige Nutzungen für die Nutzungsbereiche A1, A2, A3 und B:

Nutzungsbereich A1 und A2
- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- ausschließlich im Erdgeschoss und Untergeschoss sind auch gewerbliche Büros bzw. Sozialräume zulässig, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO;

unzulässig sind:
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsbereich A3
- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Büronutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO; Einschränkung: Geschäfts- und Büronutzung im Obergeschoss ist nur dann zulässig, wenn Wohnnutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im 1. OG des Nutzungsbereiches A2 verwirklicht ist;

unzulässig sind:
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsbereich B
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO;

unzulässig sind:
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr.6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3 o — offene Bauweise

2.4 a — abweichende Bauweise

Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"
rechtskräftige Fassung

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1 des Bebauungsplanes (entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes)
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

3.2 364,5 — festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter ü.NN.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier:
Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen max. traufseitigen Wandhöhen

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier:
Bauweise (offen (o), abweichend (a))

4.0 GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 zu erhaltende Einzelbäume

4.2 private Grünfläche

5.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktiver Schallschutz

5.1.1 Lärmschutzeinrichtung wie z.B.
Lärmschutzwall Höhe mind. 3,8 m oder Lärmschutzwand Höhe mind. 3,8 m an der höchsten Stelle der Abschirmeinrichtung mit einer Flächemasse von mind. 25 kg/m²;
Höhen bezogen auf 365,0 m ü.NN. (entspricht Geländeoberkante der angrenzenden Grundstücke).

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

6.2 Flurstücksgrenze

6.3 374 — Flurstücksnummer

6.4 Bestandsgebäude

6.5 Höhenlinien Bestandsgelände (Quelle Vermessung 06/2021)

7.0 HINWEISE

7.1 5,0 — Bemaßung

7.2 Sichtdreieck 3,0/70 m (innerorts 50 km/h)

7.3 bestehende Bäume (außerhalb Geltungsbereich)

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,6

1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.

| | | |
|---|---|---|
| Nutzungsbereich A1: | Hauptgebäude | max. 8,5 m |
| Nutzungsbereich A2 + A3: | Hauptgebäude | max. 6,5 m |
| Nutzungsbereich B: | Hauptgebäude | max. 6,5 m |
| Nebenanlagen | | max. 3,5 m |

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.3.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.3 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern.
Nutzungsbereich B: Hauptgebäude max. 10,5 m

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.3.2) bis zum First.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
zulässige Bauweise gem. Planeintrag (Trennung Nutzungskordel)

- offene Bauweise (o): Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen bis maximal 50 m ist zulässig.
- abweichende Bauweise (a): Wie offene Bauweise, jedoch darf bei den in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen, sofern sie eine Wandhöhe von 4,0 m nicht überschreiten, die Länge über 50 m bis zur maximalen Ausnutzung des Baufensters betragen. Bei Wandhöhen über 4,0 m ist die Länge analog zur offenen Bauweise auf max. 50 m begrenzt.

1.3 Abstandsflächen
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nutzungsbereich A1: | Hauptgebäude | Satteldach (SD) | 25 bis 30°; |
| Nutzungsbereich A2: | Hauptgebäude | Satteldach (SD) | 10 bis 22°; |
| Nutzungsbereich A3 und B: | Hauptgebäude | Satteldach (SD) | 10 bis 22°; |
| | | Pultdach (PD) | 8° bis 22°. |
| Nebenanlagen | | Satteldach (SD) | 15 bis 22° und |
| | | Pultdach (PD) | 8° bis 22°. |

2.2 Dachdeckung
Ziegel oder Dachsteine in Rot- und Brauntönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot- und Brauntönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auf flach geneigten Dächern.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend oder dachintegriert zu montieren.

2.3 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Sonnenkollektoren an Fassaden sind zulässig.

2.4 Werbeanlagen
Es ist max. eine Werbeanlagen pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² flächig und max. 2 Werbepylone bis max. 8 m Höhe zulässig. Dachwerbeanlagen sind nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.

2.5 Einfriedung / Zaunsockel
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände.
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) sowie von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Für Wohnungen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Ansonsten ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) einzuhalten.

3.2 Befestigung PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B.) Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Zusätzlich ist die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls in erforderlicher Höhe entlang der östlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
Die randlichen Geländemodellierungen im Übergang zur freien Landschaft dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen, Stützmauern sind hier nicht zulässig.

4.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B. Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.1.1 **Schmutzwasser**
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzieren, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Baugrundstück einer Reinigung unterziehen.

5.1.2 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.

5.2 Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetztes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV- maßgebend.

6.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRUNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines

Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung:

| | | |
|---|---|---|
| Pflanzqualitäten: | Bäume I. Ordnung: | Hochstamm, 3xv., STU 20 - 25 cm |
| | Bäume II. Ordnung: | Hochstamm, 3xv., STU 14 - 16 cm |
| | | oder Heister, 2xv., 150 - 200 cm |
| | Sträucher: | 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm |

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 **Nicht überbaute Grundstücksfläche**
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück sind ausgenommen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.1 Bäume I. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

3.2 Bäume II. Ordnung:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche, auch in Sorten |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

| | |
|---|---|
| Obstbäume: | als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten |
| Juglans regia | Walnuss als Sämling |

3.3 Sträucher:

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Hasel |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Kätzchen-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

## V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

| | |
|---|---|
| Großbäume: | Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm |
| Kleinbäume: | Baumgruben: 150 x150 x 80 cm |
| Gehölze: | Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm |
| Rasen: | Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm |

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

| | | |
|---|---|---|
| Zu Nachbargrundstücken: | 2,0 m | bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe |
| | 0,5 m | bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m |
| Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: | 4,0 m | bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe |
| | 2,0 m | bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m |

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt. Ca. 120 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-1-7743-0024 (" Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und Brandgräber der Urnenfelderzeit").
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 BAUMATERIALIEN

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum...).

5.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

7.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

8.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.

9.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

10.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

11.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Haiming bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

12.0 SICHTDREIECKE

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

13.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

14.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Der Ausgleich für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße" wurde auf der Flur-Nr. 654 Gemarkung Haiming in einer Größe von 1.000 m² erbracht und die Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen.
Da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist eine weitere Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht erforderlich.

**ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.**
**Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.**

M 1:1.000

Deckblatt Nr. 1
zum Bebauungsplan Nr. 10
"Marktler Straße"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Gemeinde Haiming
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 03/2021

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.


Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.


**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeindrat von Haiming hat in der Sitzung vom __.__.____ die Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Haiming hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

5. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Heiming hat mit Beschluss vom __.__.____ die Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Haiming, den __.__.____,

_____________________________
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haiming, den __.__.____,

_____________________________
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 15.12.2022

ENTWURFSVERFASSER:


JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de