

VERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 BauGB vom 06.11.89 bis 08.12.89 im Rathaus in Haibach öffentlich ausgelegt.



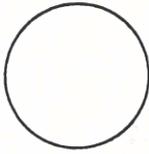
Haibach, den 11.12.89

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



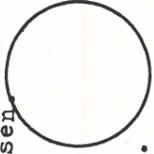
Haibach, den 13.12.89

Das Landratsamt Straubing hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom Nr. gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 3 der VO vom 23.10.68 (GVBl S.327) in der Fassung der BM vom 4.7.68 (GVBl S.432) genehmigt.



Straubing, den

Die Genehmigung ist am ortsüblich durch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs 4, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

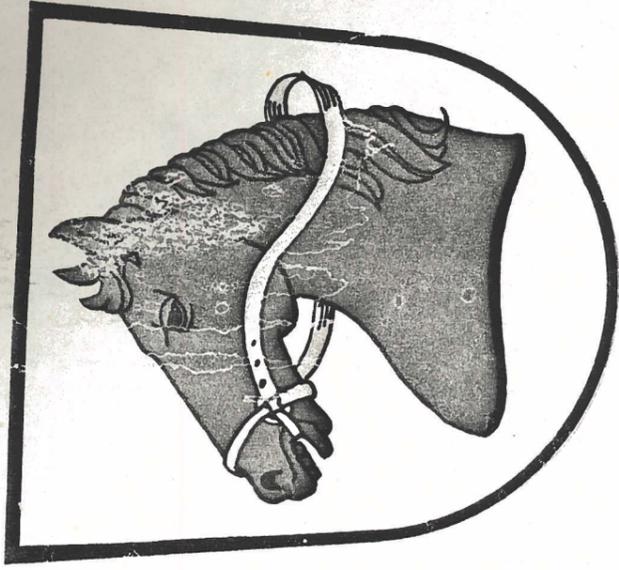


Haibach, den

BEBAUUNGSPLAN

HAIBACH

- BENEFIZIUM -



GEMEINDE

HAIBACH

LANDKREIS

STRAUBING / BOGEN

SATZUNG

Die Gemeinde Haibach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Neufassung vom 9. Dez. 1986 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung:

SATZUNG:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet
Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, gem. BauNVO

- 2.1. E + D = Erdgeschoß + ausgebautem Dachgeschoß
2.2. Bei mehr als 1,50 m natürlichen Höhenunterschied des Geländes ist ein Hanghaus zu bauen mit max. 2 Vollgeschoßen (U + E), betrifft Parz. 4
2.3. Grundflächenzahl GRZ
bei 1 Vollgeschoß 0,4
bei 2 Vollgeschoßen 0,5 Parz. 4
Geschoßflächenzahl GFZ
bei 1 Vollgeschoß 0,4
bei 2 Vollgeschoßen 0,8 Parz. 4

3. Bauweise, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1. Offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Baukörpergestaltung

- 4.1. Dachform: Satteldach, Dachneigung 25 - 30 °
4.2. Dachdeckung: Falzziegel, naturrot
4.3. Dachüberstände

zulässig.

4. Baukörpergestaltung

4.1. Dachform: Satteldach, Dachneigung 25 - 30 °

4.2. Dachdeckung: Falzziegel, naturrot

4.3. Dachüberstände

Traufe: mind. 0,60 m, max. 1,25 m

Ortgang: Mind. 0,60 m, max. 1,25 m

4.4. Dachgauben: sind nur bedingt zulässig

- als stehende Einzelgauben -

ab 30 Grad Dachneigung.

Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die maximale Gaubenbreite beträgt 1,50 m Außenmaß.

Die Vorderansichtsfläche darf 1,5 qm nicht überschreiten.

4.5. Dachterrassen sind unzulässig.

4.6. Außenwände:

zulässig sind ausschließlich

- Mauerwerk mit hellem Verputz und hellem Anstrich

- Holzverkleidung mit lasierendem Anstrich

- 4.7. Kniestock:
bei E + D, maximal 1,20 m Höhe
- 4.8. Sockelhöhe:
maximal 35 cm über Gelände (2 Stufen)
- 4.9. Traufhöhe:
(talseitig gemessen)
über Gelände beträgt maximal 5,50 m

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1. Garagen und Nebengebäude sind der Bauweise des Hauptgebäudes in Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzupassen.
- 5.2. Die privaten Stellflächen vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die Tiefe der Stellfläche muß mindestens 5,0 m betragen.

6. Freiflächen - Grünflächen

- 6.1. Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 200 qm Grundstücksfläche und zusätzlichen kleinen Strauchgruppen. Die Planzeichen für die Pflanzgebote im Privatbereich stellen einen Vorschlag dar und sind mit einem Radius von 5 m bindend.
- 6.2. Die Pflanzgebote auf öffentlichen Grund (2 Einzelbäume auf den Verkehrsgrünflächen im Bereich des Wendeplatzes) sind in ihrer Lage und Größe bindend. Die bestehende Traubeneiche (ca. 100 jährig) an der Nordecke des Wendeplatzes bleibt erhalten.
- 6.3. Artenliste:
- für den Gartenbereich:
Pflanzgröße 3 mal v STV 12/14
- | | |
|-------------------------------|--------------|
| a) Bäume: Acer pseudoplatanus | -Bergahorn |
| Quercus pendunculata | -Stieleiche |
| Tilis cordata | -Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | -Esche |

b) geeignete Straucharten:

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche,
Heckenkirsche, Konekirsche, Hartriegel,
Hasel, Strauchrosen, Pfaffenhütchen,
Liguster, sowie alle Gartenblüten-
sträucher. Weitere Pflanzungen der
Bauwerber bleiben unbenommen.

- für den **Straßenbereich:**

Pflanzgröße 3 mal v STU 12/14

Bäume: Quercus robur -Stieleiche

- 6.4. Jedem Bauantrag ist hinsichtlich der für jede Parzelle vorzunehmende Gehölzpflanzung ein qualifizierter Bepflanzungsplan beizufügen.
- 6.5. Die Haselnusshecke an der Nordecke des Bebauungsplanes (Höhe ca. 4 - 5 m), sowie die Einzelbäume im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten.

7. Verkehrsflächen

- 7.1. Für die mit  gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche (Wendeplatz) ist ein mit Pflastersteinen gegliederter Belag vorgesehen; zulässig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster.
- 7.2. Die Garagenvorplätze der Parzellen 1-4 sind im Belag dem Wendeplatz anzugleichen (7.1.).

8. Einfriedungen

- 8.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen und in den Vorgärten sind zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Holzlatten - Hanichelzaun) oder als Maschendrahtzaun mit Hecke.
- Höhe max. 1,20 m über StOK
- Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m über OK-Gelände zulässig.
- 8.2. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

B. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



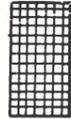
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO



3. Verkehrsflächen gemäß BauGB

Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone (Wendeplatz)

4. Stellplätze und Garagen (BauGB)

Garagen

GA

Einfahrt (Garagenzufahrt)



5. Pflanzgebote § 9, 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende großkronige Laubbäume mit Festsetzung der Art, Pflanzgröße 3xv STU 12/14 (Q = Quercus Robur - Stieleiche)

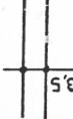


6. Sonstige Festsetzungen

Firstrichtung



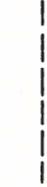
Maßzahl z.B. 3,5 m



C. Hinweise durch Planzeichen



Vorgesehene Form der Baukörper



Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

327/2

Bestehende Flurstücknummern



Nummerierung der Parzellen



Haupt und Nebengebäude -Bestand-



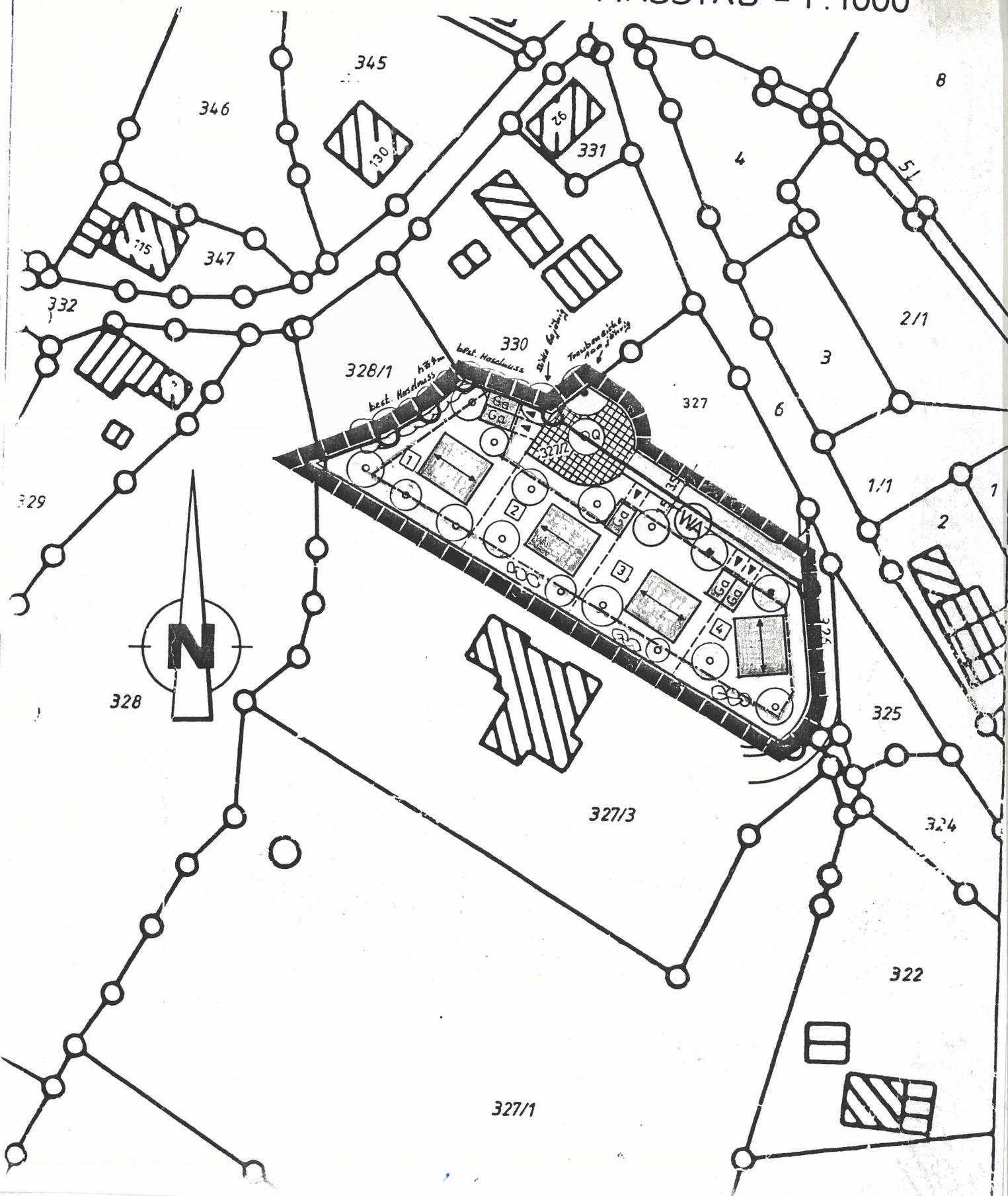
Flurstücksgrenzen mit Grenzste

Hinweise:

Der Bauherr im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Geräusch- und Staubentwicklungen tolerieren.

LAGEPLAN

MASSTAB = 1:1000



Begründung zum Bebauungsplan

Nr.

Gemeinde -- H A I B A C H

vom 19.10.1989

Idr. des Gebiet

Haibach, "Benefiziumsgelände"

umfassend die Grundstücke

Fl.Nr. 327/2 und 327 (Teilfläche für Zufahrt)

Entwurfsverfasser:

Bauplanungsbüro Helmut Lanzinger Redlingsfurth 1 8441 Haibach

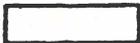
A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan — ~~dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde~~ — vom 11.03.77 entwickelt.



Der Bebauungsplan weicht vom Flächennutzungsplan - fortgeltenden Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde

ab. Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig geändert, das Änderungsverfahren hat den folgenden Stand erreicht:



Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil folgende dringende Gründe es erfordern (§ 8 Abs. 4 BBauG):



Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2 BBauG):

2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) besteht nicht.



Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Sie ist im Bebauungsplan berücksichtigt.



Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24. 6. 1974 — MABl S. 467) ist vom Stadt- — Markt- — Gemeinderat mit Beschluß vom verabschiedet worden. Der Bebauungsplan weicht aus folgenden Gründen davon ab:

- 3 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Ordnung und Gliederung der baulichen Entwicklung in Verlängerung des nach Süd-Westen verlaufenden Ortsbildes als Ortsabrundung.
- Erschließung von dringend benötigtem Bauland

Nichtzutreffendes streichen!

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt im südwestlichen Ortsrand von Haibach

Es grenzt an das Baugebiet -

./.

Es hat eine Größe von 0,32 ha.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	30	Km	Volksschule	500	m
Omnibus	200	m	Versorgungsläden	150	m
Kath. Kirche	300	m			m

3. Das Gelände ist - fällt nach Nord-Osten - ab

Das Grundwasser liegt ca. -- m unter Gelände. (Kein Einfluß auf Bebauung)

4. Der Boden besteht aus sandig - lehmigem Material
(Beschreibung der Untergrundverhältnisse)

Es sind - folgende - Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich:

./.

5. Es ist noch - bereits folgende - Bebauung vorhanden:

./.

Es ist - folgender - Baumbestand vorhanden:

Haselnußhecke an der Nordecke des Bebauungsplanes (Höhe ca. 4 - 5 Meter), sowie Einzelbäume im östlichen Randbereich des Bebauungsplanes, sind wie in den Festsetzungen beschrieben, zu erhalten.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (III i. H. BauNVO)	Wohnbauland Bruttofläche	Fl.-Nr. (die mit 7 bezeichneten teilweise)
WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	0,29	327/2

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
(Nur auszufüllen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes (as Einzelne gebende Angaben zulassen)

4 1-geschößige Wohngebäude mit ca. 6 Wohnungen
-geschößige Wohngebäude mit ca. Wohnungen
-geschößige Wohngebäude mit ca. Wohnungen

5 Garagen und 5 PKW-Stellplätze.

3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Dann werden ca. 20 Einwohner mit ca. 6 vollschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4 a) Das Nettowohnbauland (= Gesamtläche aller Wohnbaugrundstücke) umfaßt 0,29 ha (1)
 Die Verkehrsflächen für die Innere Erschließung umfassen 0,03 ha (2)
 Somit umfaßt das Bruttowohnbauland (= Summe aus (1) und (2)) 0,32 ha (3)
 Die örtlichen Grün- und Freiflächen umfassen ha (4)
 Die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen umfassen ha (5)
 Somit umfaßt die Bruttowohnbaufläche (= Summe aus (3), (4) und (5)) 0,32 ha (6)

b) Von der Bruttowohnbaufläche (6) entfallen demnach auf
 das Bruttowohnbauland (3) 100 %
 die örtlichen Grün- und Freiflächen (4) %
 die Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (5) %
 100 %

c) Vom Bruttowohnbauland (3) entfallen auf
 das Nettowohnbauland (1) 90 %
 die Verkehrsflächen für die Innere Erschließung (2) 10 %
 100 %

d) Es ergibt sich eine
 Bruttowohnungsdichte von . . . 18 . . . Wohnungen je ha Bruttowohnbauland
 Nettowohnungsdichte von . . . 20 . . . Wohnungen je ha Nettowohnbauland.

D. Bodenordnende Maßnahmen

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält über die Orts- Straße und die Kreis- Straße Anschluß an das bestehende Wegenetz.
2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in folgenden Teilabschnitten — hergestellt: Die Erschließungsstraßen werden sofort insgesamt ausgebaut.
3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene — zentrale Wasserversorgungsanlage der ~~XXXXXX~~ Wasserversorgung Bayerischer Wald — des — Verbandes — Der Anschluß ist sofort — möglich.
4. Die Abwässer werden abgeleitet durch — Anschluß an die vorhandene — zentrale Kanalisation der Gemeinde / Haibach — des — Verbandes — Der Anschluß ist sofort — etwa ab Herbst 1989 — möglich.
 — folgende für das Baugebiet geplante Sammelentwässerungsanlage:
 — Einzelkläranlagen und Versitzgruben nach DIN 4261
5. Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG

H. Weitere Erläuterungen

Im Süd-Westen von Haibach, auf einem leichten Nord-Ost-Hang, soll ein neues Baugebiet entstehen.

Das derzeit als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grundstück, (Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes in WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO erfolgen) soll mit 4 Einfamilienwohnhäusern bebaut werden.

Der schmale Erschließungsweg wird zu einem kleinen Platz aufgeweitet, dieser dient gleichzeitig als Wendeplatz, an dem in lockerer Gruppierung eine Häuserreihe entsteht. Die Stellung der Baukörper wird durch Definition parzellenscharfer Baugrenzen und Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Hierbei wird die natürliche Geländesituation aufgenommen, was zu der "organischen" Anordnung der Gebäude zueinander führt.

Grünordnung

Zur Durchgrünung sind die Festsetzungen (Pkt. 6 des Satzungstextes) für die Freiflächen der privaten Baugrundstücke entsprechend definiert. Durch Pflanzgebote werden Grünbestände zur Auflockerung des Ortsbildes und insbesondere zur Eingrünung des Ortsrandes geschaffen. Für die Pflanzgebote auf öffentlichen Grund ist nicht nur der Standort, sondern auch die Art der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.

Haibach, 19.10.1989

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Haibach

Wirntoweg 1

8441 Haibach

.....
Dienststelle

.....
Dilger
.....
Bürgermeister

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.11.89 mit 08.12.89 in Haibach öffentlich ausgelegt.

Haibach, 11. 12. 89
.....
Ort, Tag Bürgermeister