

# BEBAUUNGSPLAN KTESGRUBE HAAG

gefertigt am: 26. Juni 1984

Anderungen: 16.9.1985  
3.10.1985  
11.03.1987

Die Gemeinde Haag/Amper, Lkrs. Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 Abs. 4 i.V.m. Art. 7, Abs. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 15.9.1977 (BGBl. I, Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 12.6.1961 (GVBl. Seite 161) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 30.7.1981 (BGBl. I Seite 833) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### **A) Festsetzungen**

#### 1. Bauweise

- 1.1 Das Bauland wird nach § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen, wie in § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehen, sind nicht zulässig.
- 1.3 Für folgende Flächen wird offene Bauweise festgesetzt:
  - a) mit Einzelhäusern in Teilfläche Nr. 1
  - b) mit Doppelhäusern in Teilflächen Nr. 4 mit Nr. 21 sowie Nr. 6 - 11.
  - c) mit Hausgruppe in Teilfläche 22
- 1.4 Für folgende Flächen wird besondere Bauweise, hier Kettenbauweise Nr. 16-21, bzw. hangseitig erdüberdeckten Garagen festgesetzt: Nr. 22
- 1.5 Es dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen je Teilfläche errichtet werden, ausgenommen Teilfl. Nr. 22

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der zulässigen Nutzung wird für Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt und ist entsprechend den im Plan eingetragenen römischen Ziffern mit Höchstwerten wie folgt festgesetzt:

	<u>Geschoße</u>	<u>Grund- flächenzahl</u>	<u>Geschoß- flächenzahl</u>	<u>max. Trauthöhe über Er- schließungsstraße (bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze)</u>
I:	E+0+D	0,3	0,75	6,2
II:	U/2+E+D	0,3	0,75 T-Nr 4-7	3,4 8,3
III:	E/2+0+D	0,3	0,75	6,2
IV:	zwingend E+0+D	0,35	mind. 0,80-0,90	6,4

- 2.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 1 Abs. 4 und § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht gestgesetzt.
- 2.3 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig; § 23 Abs. 5 ist nicht gesetzt. Ausgenommen hiervon sind Hanggaragen nach Ziff. 3.2 dieser Festsetzung, sowie bauliche Anlagen für bewegliche Abfallbehälter, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit Garagen oder Stützmauern errichtet werden.
- 2.4 Die Grenzabstände - soweit im Bebauungsplan nicht vermaßt - müssen den Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung Art. 6 entsprechen.
3. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- 3.1 Dächausbildung für Gebäude
- 3.11 In den Teilflächen 4 bis 21 wird festgesetzt:  
Satteldach, beide Doppelhaushälften mit gleicher First- und Traufhöhe und gleicher Dachneigung von 37° bis 40°.
- 3.12 In der Teilfläche 1 wird festgesetzt: Satteldach, Dachneigung 33° - 37°.
- 3.13 In der Teilfläche 22 wird festgesetzt: Dachneigung 37° - 40°, straßenseitig Walmdach.
- 3.14 Dacheindeckung im Gesamtgebiet rote Ziegel.
- 3.15 Die Ausbildung von Kniestöcken ist ausgenommen T-Nr. 22 nicht zulässig.
- 3.16 Dachaufbauten dürfen nicht breiter als 2,00 m sein. Sie dürfen keine negative Dachneigung aufweisen.
- 3.17 Dachliegefenster bis zu 1,20 m (B) / 1,50 m (L) sind zulässig.
- 3.18 Dacheinschnitt-Terrassen bis zu 8 m<sup>2</sup> Grundfläche sind zulässig.
- 3.19 Dachvorsprünge sind nur bis zu 50 cm zulässig; Dachabschleppungen über Balkonen, Eingängen, Sitzplätzen und dgl. sind zulässig.
- 3.2 Für Garagen wird festgesetzt:
- 3.21 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der hierfür bezeichneten Flächen zulässig.
- a) Bei den Teilflächen Nr. 1 und 16 - 21 sind Garagen mit Pultdach, Dachneigung 1:10, Eindeckung Blech, Kupfer natur oder Anstrich, bzw. Beschichtung kupfer-braun, Wandhöhe max. 2,50 m, zu errichten.
- b) entfällt
- c) Bei den T.-Nr. 4 + 5 und 11 sind erdüberdeckte Doppelhanggaragen mit mind. 5,0 m Stauraum zu errichten. Die Beschränkung der Stützmauerhöhe nach Ziff. 3.9 entfällt hier. Der Geländeschnitt u. Gesims ist gemäß Detail auf dem Anlageplan auszubilden.
- d) Bei der Kettenbauweise sind zwischen den Häusern erdüberdeckte Doppelgaragen zu errichten. Das Gesims ist gemäß Detail auf dem Anlageplan auszubilden (T-Nr 8-15)
- e) Bei T.-Nr. 22 ist eine Tiefgarage zu errichten
- 3.22 Garagen und Doppelgaragen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 3.23 Doppelgaragen sind zulässig. Bei Grenzüberbauung müssen sie mit gleicher Wandhöhe und gleicher Dächausbildung an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.
- 3.24 Garagenzufahrten dürfen eine Steigung von max. 10 % ab Straßenrand der fertigen Erschließungsstraße nicht übersteigen. Grenzüberbauende Doppelgaragen müssen gleiche Flurhöhe, ca. 0,05 m unter äußerem Straßenrand erhalten.



### 3.3 Zäune

3.31 Die Errichtung von Zäunen wird nicht zwingend festgesetzt.

D)

3.4 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind die Zäune auf oder hinter die festgesetzte Zaunflucht zu setzen, bzw. zurückzunehmen und die Vorgartenbereiche ohne Einzäunung nur mit Heckenumrandung gemäß GOP zu belassen. Es sind straßenseitig Holzzäune mit max. 90 cm Höhe (über OK Gelände) oder Maschendrahtzäune 1,0 m hoch (über OK Gelände) mit Stahlrohrstützen mit einer Vor- und Hinterpflanzung im Anschluß an Gebäude, auch Mauern und Palisaden, bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Zaunfundamente und Zaunsockelmauern sind nicht zulässig.

3.5 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit Eisenprofilen geringer Querschnitte mit einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Gelände zugelassen.

3.6 Einfriedungen dürfen keine grellen Farbanstriche erhalten. Sichtschutzmatten und Werbeanlagen an Zäunen sind unzulässig.

3.7 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein, sie müssen gegen Sicht von den öffentlichen Verkehrsflächen mit Sichtschutzgehölzen abgedeckt sein.

3.8 Fassadenverkleidungen sind nur in Holz zulässig, sämtliche anderen, wie Asbestzement, Kunststein oder Blech, sind nicht zulässig.

3.9 Stützmauern aus Beton sind grundsätzlich unzulässig. Sofern sie jedoch wegen der Geländeverhältnisse unvermeidbar sind, dürfen sie nur eine Höhe von max. 0,60 m erreichen. Bepflanzte Trockenmauern sind von dieser Beschränkung ausgenommen.


E)


3.10. An öffentlichen Straßenflächen anliegende Böschungen dürfen nicht steiler als H:B = 1:2 (50 %) ausgebildet sein. Aufschüttungen für Terrassen dürfen 1,00 m Einschnitte hierfür 1,50 m nicht übersteigen.

4. Fernsehantennen sind nicht zulässig, es ist der Anschluß an die Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben.

5. Die Bauvorhaben dürfen erst nach Sanierung der Abwasseranlage bezogen werden

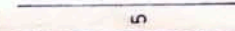
6. *Der Grünplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Fassung v. 20.03.1987)*  
B) *Festsetzung durch Planzeichen (Ergänzung gem. Sch. d. LRA v. 23.06.87)*

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.  Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerungen über 1,0 m der Straßenhöhe freizuhalten. Zugelassen werden Bäume als Hochstämme, die auf 2,8 m über Gelände aufgeastet werden müssen.

3.  Baugrenze


4.  Baulinie

4.1  Grenzabstände in m (mind.)

4.2  Teilgrundstücksgrenzen





*Stadelmayr*  
Reg. Rat

4.3  Grenze zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung, gem. 2.1 dieser Festsetzung


4.4  Vorgeschriebene Firstrichtung

## 5. Verkehrsflächen

5.1  Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen


5.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung; befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß § 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz).

5.3  Öffentliche Verkehrsflächen, Gehweg

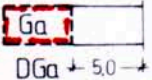
5.4  Weg in Gemeinschaftseigentum  
Gehrecht - Die ständige Zugänglichkeit aller Anliegergrundstücke ist zu sichern.

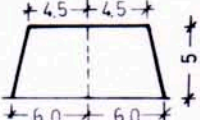
5.5  Straßenlängsgefälle

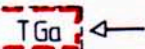
5.6  Straßenhoch- bzw. Tiefpunkt (ca.)


5.7  Pflasterflächen als Gestaltungselement im Verkehrsber. Bereich

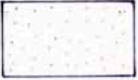
## 6. Stellflächen und Garagen

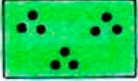
6.1  Fläche für Garagen (Doppelgaragen) auch außerhalb der Baugrenzen mit 5 m Stauraum.


6.2  Zulässige Ausbildung der Einschnitte mit Stützmauern bei Hanggaragen.

6.3  Tiefgarage mit Festsetzung der Ein- und Ausfahrt.

6.4  Flächen für ruhenden Verkehr

7.  Private Grünflächen ohne Zäune oder mit Hecken gemäß GOP

8.  Öffentliche Grünflächen

9.  Kinderspielplatz

## C) **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

Die Stromversorgung für die geplanten Gebäude erfolgt über Erdkabel u. Verteilerschränke. Die Verteilerschränke werden hinter die Zaunflucht auf Privatgrund, im Bereich offener Vorgärten in der Außenwand der Gebäude versetzt, bzw. in die Hecke integriert.



D) Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze

25

Flurstücksnummern bzw. Zuteilungsnummern der  
Flurbereinigung

12

Vorläufige Teilgrundstücksnummer

445.67

Höhenkote des bestehenden Geländes



Bestehende baufällige Brauereikeller



Grenze der Bebauung aus dem FNP