

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südlich der Graf-Lodron-Straße"

Ortsteil Haag an der Amper

Flurstücke Nr.649, 649/1Tf, 646/Tf, 698/15Tf

Gemarkung Haag a.d. Amper

Gemeinde Haag a.d. Amper
Landkreis Freising

Maßstab 1 : 1000

Bereich: Ortsteil Haag

Entwurf: 21.06.2022

geändert:

(Siegel)

ALBERT SCHNEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Anton Geier
ERSTER BÜRGERMEISTER

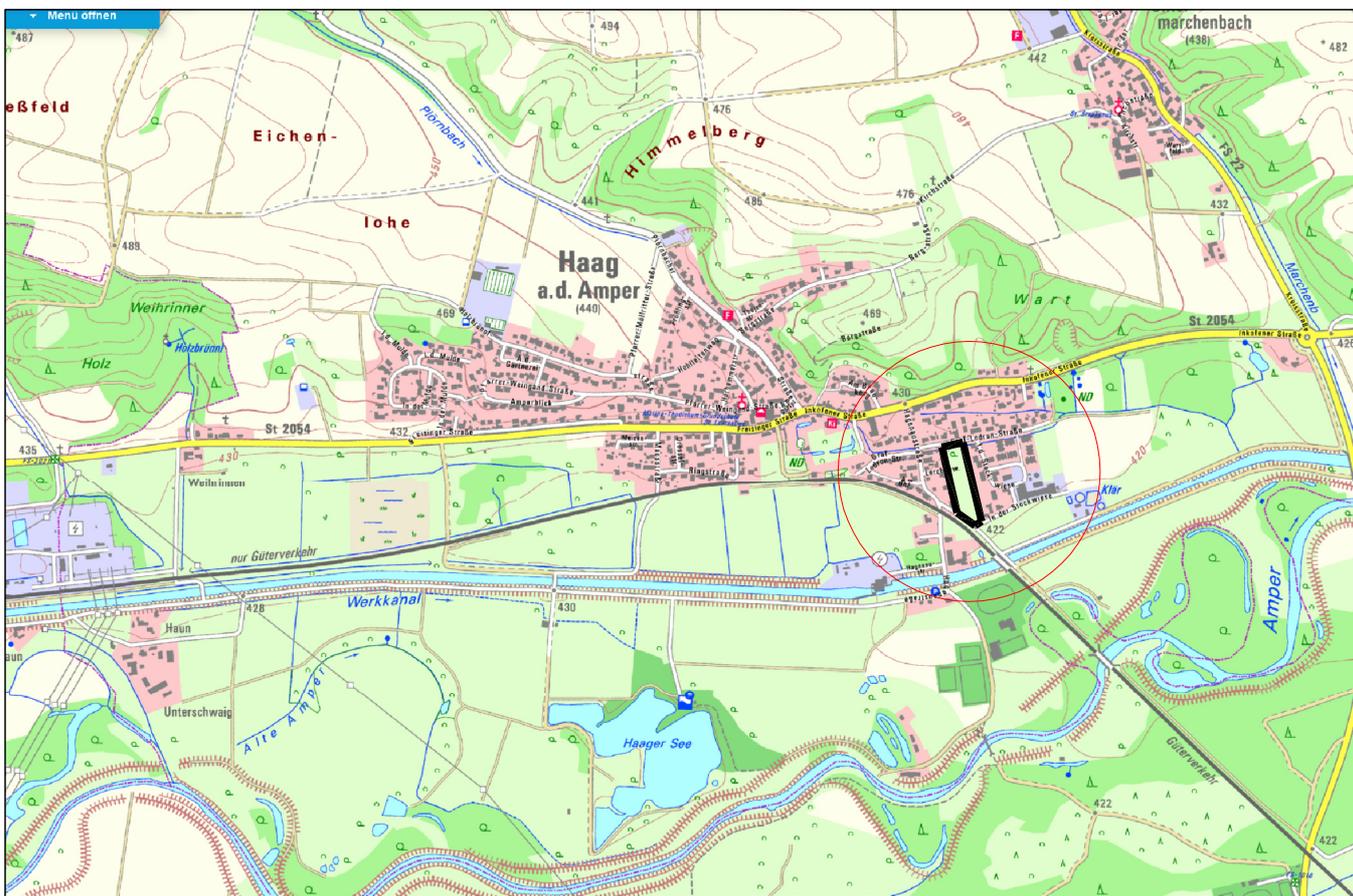
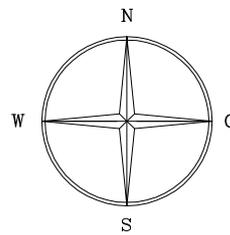
LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

gefertigt:
21.06.2022

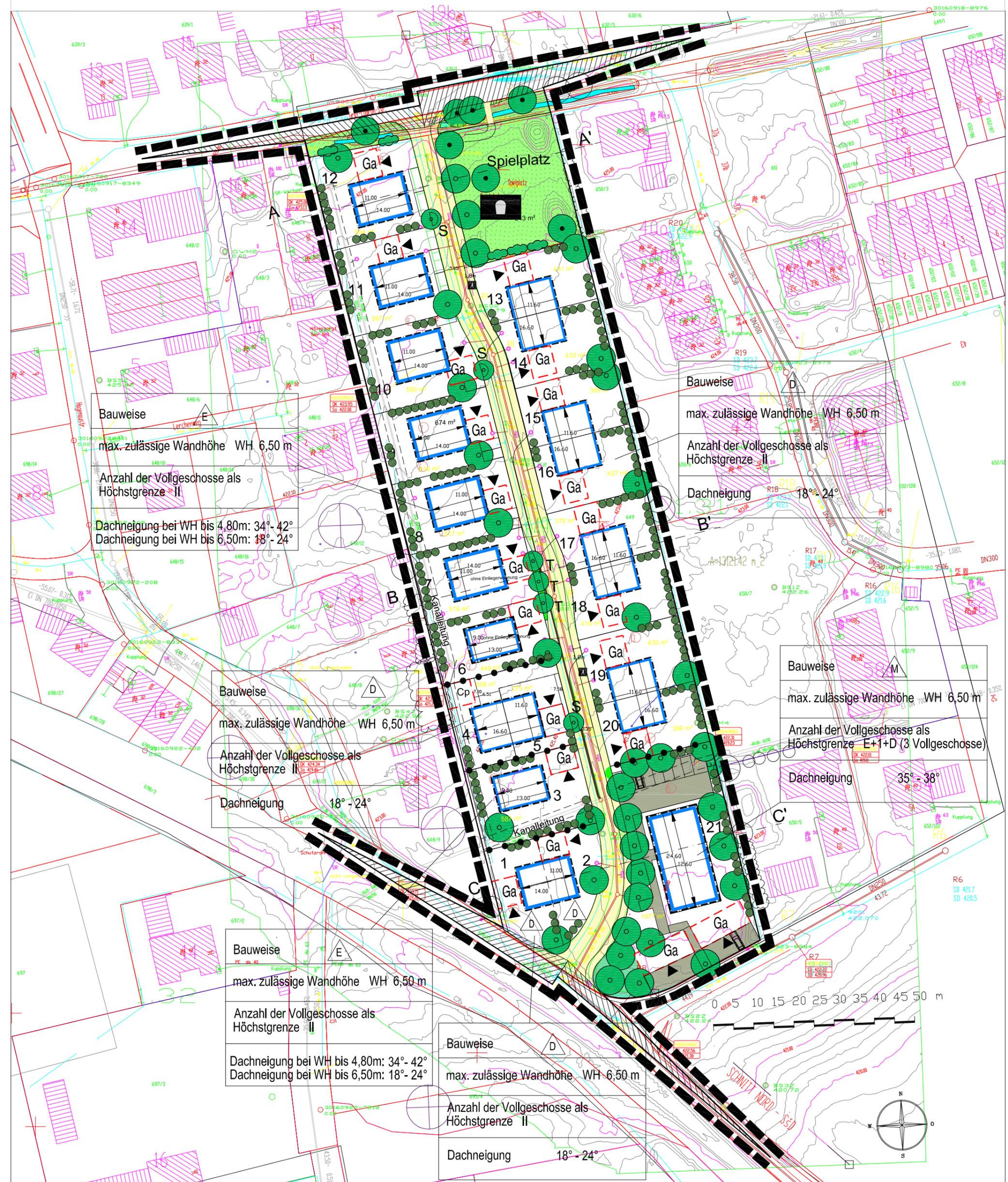
Albert Schneider

A. Schneider
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Lkrs. Freising
Tel. 08168/963033, Fax 08168/963034
E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@t-online.de

Übersichtsplan



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Südlich der Graf-Lodron-Straße"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Haag a. d. Amper, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9,10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl I S. 466), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Grünordnungspläne.

1.0.0 PLANZEICHNUNG

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

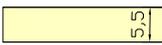
2.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

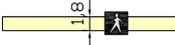
2.1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2.1.2  Baugrenze

2.1.3  Firstrichtung der zu planenden Gebäude

2.1.4  Straßenbegrenzungslinie

2.1.5  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils

2.1.6  Gehweg mit Maßangabe der Breite

2.1.6  öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)

2.1.7 allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Abs.1 BauNVO

 nur Doppelhäuser zulässig

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Mehrfamilienhaus zulässig

2.1.8  Nutzungsänderung

2.1.9 Nutzungsschablone mit Eintragung der jeweiligen Regelungen zu Nutzung und Bauweise

Bauweise	z.B. 	vgl. Ziff. 2.1.7
max. zulässige Wandhöhe	z.B. WH 6,50 m	vgl. Ziff. 2.3.2.3
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B. E+1+D	vgl. Ziff. 2.3.2.1
Dachneigung	z.B. 35° - 38°	vgl. Ziff. 2.3.3.1

2.1.10 ----- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr.29 BauGB (Kanal)

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1  Grundstücksgrenzen

2.2.2 z.B. 649 Flurstücksnummer

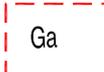
2.2.3  neue Grundstücksteilung

2.2.4 z.B. 3 vorläufige Numerierung der Bauparzellen

2.2.5  Altbebauung (Wohngebäude)

2.2.6  Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

2.2.7  freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr

2.2.8  Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carports

2.2.9  Umgrenzung von Flächen für Carports (Garagen sind hier nicht zulässig)

2.2.9  Garagenzufahrt

2.3.0 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.1.1 Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 1 u. 2 Nr.1 zulässig.

2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.3.2.1 Als Bauweise sind gemäß den jeweils zugeordneten Planzeichen gemäß Ziff. 2.1.7 Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen und ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 3 Vollgeschossen innerhalb der jeweils dargestellten Baugrenzen zulässig. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung insgesamt ist durch die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Wohngebäude sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Garagen sind nur innerhalb der durch Planzeichen Nr. 2.2.8 gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen für Wohngebäude zulässig. Innerhalb der durch Planzeichen Nr. 2.2.9 gekennzeichneten Flächen ist nur ein Carport zulässig.

2.3.2.2 Kellergeschoße sind auf den Parzellen Nr. 1 bis 20 aus statischen und hydraulischen Gründen nicht zulässig. Auf Parzelle 21 ist ein Kellergeschoß zulässig, wenn durch ein Baugrundgutachten und ein statisches Gründungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Standsicherheit gewährleistet ist und keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die angrenzende Bebauung entstehen.

2.3.2.3 Die Wandhöhe von Wohngebäuden ist bis 6,50 m zulässig. Diese Wandhöhen beziehen sich auf den Abstand zwischen der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wandlinie mit der Dachhaut. Maßgeblich sind hierfür die nordseitigen Fassaden.

2.3.2.4 Garagen sind auch außerhalb der gemäß Planzeichen 2.2.8 festgesetzten Flächen zulässig, wenn die Regelungen gemäß der bayerischen Bauordnung eingehalten werden und der insgesamt erforderliche Stellplatznachweis für das Baugrundstück gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung stattfindet. Die Wandhöhe von Garagen darf eine mittlere Höhe von 3 m ab Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Wand-Dachhaut nicht übersteigen.

- 2.3.2.5 Je Einzelgebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wenn die erforderliche Anzahl der PKW-Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen wird. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 2.3.2.6 Außerhalb der für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 20 qm Gesamtnutzfläche zulässig.
- 2.3.3 Äußere Gestaltung
- 2.3.3.1 Dächer der Doppelhäuser und Einzelhäuser:
Ausgenommen von den nachfolgenden Festsetzungen sind Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Erker.
- Dachform: Symmetrisches Satteldach
Dachneigung: bei Wandhöhen bis 4,8m: 34 - 42 Grad
bei Wandhöhen über 4,8m bis 6,5m: 18 - 24 Grad
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau
- Die Dachfarbe bei den Doppelhaushälften ist einheitlich zu gestalten.
- 2.3.3.2 Dächer der Garagen:
Dachform: Satteldach, symmetrisch oder Flachdach begrünt
Dachneigung: 0 - 5 Grad bei Flachdach, bei Satteldach 18-24 Grad
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine naturrot oder dunkelgrau
- 2.3.3.3 Die einzuhaltende Höhenlage der Wohngebäude und Garagen ist bezogen auf die fertige Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßeneinfassung in der Flucht der nördlichen Fassade. Dabei ist die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens an der Nordseite maßgebend. Diese Höhenlage darf von der maßgeblichen Straßeneinfassung bis zu 25 cm nach oben abweichen. Für die Höhenlage der Doppelhaushälften Parzellen Nr. 13 bis 20 ist eine einheitliche Höhenlage einzuhalten. Bezugspunkt ist die Höhenlage in der Hausmitte.
- 2.3.3.4 Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig und ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden. Die Hausbreite darf dabei im Verhältnis zur Hauslänge den Wert 0,8 nicht überschreiten. Pro Wohngebäude ist jedoch als Vorsprung entweder ein Wintergarten oder ein Erker oder eine Terrassenüberdachung zulässig.
- 2.3.3.5 Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten. Für beide Gebäudehälften ist jeweils die Hausbreite auf 11,6 m und die Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäudehälften ist einheitlich gemäß Ziff. 2.3.3.3 festgesetzt.
- 2.3.3.6 Wintergärten sind nur eingeschossig und bis zu einer Länge von 5 m bei Einzelhäuser und 4 m bei Doppelhaushälften zulässig. Sie sind nur bis zu einer Tiefe von 3,50 m (gemessen von der Außenwand der Wohngebäude) zulässig. Wintergärten dürfen die Baugrenzen überschreiten, sofern Sie die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten und die nachzuweisenden Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nicht beeinträchtigen.
- 2.3.3.7 Terrassenüberdachungen sind nur eingeschossig und bis zu einer maximalen Tiefe von 4 m zulässig. Die Dachfläche darf bis 20 m² betragen. Sie darf die Baugrenzen überschreiten, muss aber die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.
- 2.3.3.8 Erker sind nur eingeschossig und bis zu einer Breite von 4 m zulässig. Erker dürfen die Flucht der Außenwand bis zu 1 m überschreiten. Sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden, dürfen hierbei auch die Baugrenzen überschritten werden. Je Hauskörper ist nur ein Erker zulässig.
- 2.3.3.9 Einzelne Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,80 m zulässig. Die Summe der Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgauben und Traufgiebel) darf die Hälfte der Hauslänge je Dachseite nicht überschreiten. Bei Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 18 - 24 Grad sind Dachgauben unzulässig.
- 2.3.3.10 Dachvorsprünge an Giebel und Traufe sind nur bis zu 60 cm über die Außenwand hinaus zulässig.

- 2.3.3.11 Die Außenwände sind ortsüblich glatt zu verputzen oder einheitlich mit Holz zu gestalten.
- 2.3.4 Nachzuweisende Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen
- 2.3.5 Einfriedungen
Als Einfriedungen entlang der Straße sind Mauern unzulässig.
Einfriedungen sind bis nur zu einer Höhe von 120 cm über Fahrbahn bzw. Gehsteig, in freizuhaltenden Sichtfeldern jedoch nur 80 cm über Fahrbahnhöhe zulässig. Zaunanlagen sind sockellos auszuführen. Mit der Umzäunung ist eine Bodenfreiheit für Kleintiere von 10 cm vorzusehen. Einfriedungen sind offen zu gestalten (Holz oder Metall). Die Ausführung in Kunststoff ist unzulässig.
- 2.3.6 Stützmauern
Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 60 cm zulässig. An Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur für Abgrabungen zulässig. Stützmauern für Aufschüttungen sind entlang Grundstücksgrenzen nur mit einem Abstand von mindestens 1 m zur Grenzlinie zulässig.
- 2.3.7 Veränderungen des natürlichen Geländes auf Baugrundstücken durch Abtrag sind zulässig. Ein Auftrag ist bis zu einer Höhe von 50 cm über Straßenniveau zulässig.
- 2.3.8 Freizuhaltende Sichtfelder für den Straßenverkehr
Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr und Grundstückszufahrten sind von Sichthindernissen einschließlich Bepflanzung über 80 cm Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis 2,80 m Höhe ausgeastet sind.
- 2.3.9 Immissionsschutz
Anlagen wie Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blockheizkraftwerke u.ä. dürfen nachts, inkl. der Geräuschvorbelastung, den Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) am nächsten Immissionsort nicht überschreiten (siehe Begründung).
- 2.4.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- 2.4.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haag a.d. Amper ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Gemäß Art. 57 Abs.1 Nr.1 Buchstabe b BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze im Sinn des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei.
- 2.4.2 Wasserversorgung und Entwässerung
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Unbelastetes Niederschlagswasser der Baugrundstücke kann in das geplante Trennsystem eingeleitet werden. Es wird jedoch auch empfohlen, Speicher mit einem Volumen von ca. 6 m³ für die Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken zu schaffen.
Im Bebauungsplangebiet ist teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Deshalb ist es in diesen Bereichen nicht zulässig Kellergeschosse zu errichten.
- 2.4.3 Stromversorgung
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gestellt.
Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen an der straßenseitigen Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.
Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraße wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Es wird auf die Bestimmungen der § 123 BauGB hingewiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulasträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das „Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen. Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

2.4.4 Brandschutz

2.4.4.1 Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1, 8-5, Stand 08.2000, des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche und private Fernsprechstellen.

2.4.4.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

2.4.4.3 Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sicher gestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

2.4.4.4 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

2.4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.4.6 Wintergärten

Wintergärten sollten insbesondere aus Gründen der Energieeinsparung von beheizten Wohnräumen abtrennbar gebaut werden.

2.4.7 In den Bauanträgen sind vorhandene und geplante Geländehöhen in den Ansichten, im Grundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

2.4.8 Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung kann es zu Staub-, Geruchs- und Lärm-belästigungen kommen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen sowie zur Erntezeit nachts auftreten.

2.4.9 Artenschutz

Die Maßgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen. Bei jeglicher Bautätigkeit sind die betroffenen Flächen auf Vorkommen wild lebender Tiere zu prüfen. Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit vom 01. Oktober bis spätestens Ende Februar durchzuführen, sofern Gehölze betroffen

sind. Sofern keine Gehölze betroffen sind, kann das Abschieben des Oberbodens bis spätestens 15. März vorgenommen werden. Im Bedarfsfall sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

2.4.10 Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bei Baumpflanzungen ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

3.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3.1.1  private Grünflächen

3.1.2  zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart, siehe Ziff. 3.3.1.2

3.1.3  zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortsbereiches, Artenauswahl nur nach Artenliste Ziff. 3.3.2.1

3.1.4  festgesetzte Strauchpflanzung gemäß Ziff. 3.3.2.2

3.1.5  zu erhaltender Baumbestand

3.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.2.1  an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Strauchbestand

3.2.2  vorgeschlagene Strauchpflanzung

3.3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

3.3.1 Textliche Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

3.3.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen sind.

3.3.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:

S = Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere

T = Tilia cordata 'Rancho', Amerikanische Stadtlinde

Pflanzgröße: Hst. 3xv., StU 18-20

3.3.1.3 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen.

3.3.2 Textliche Festsetzungen für Baugrundstücke und private Grünflächen

3.3.2.1

Baumpflanzungen

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Die bereits festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.

Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 3 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Acer campestre -	Feldahorn
Betula pendula -	Sandbirke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Prunus avium -	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia -	Eberesche
Sorbus intermedia -	Schwed. Mehlbeere
Tilia x euchlora -	Krimlinde

Pflanzgrößen: Hochstämme StU 14 -16 cm bzw. Sol. 300-350,

Außerdem sind anrechenbar:

Obstgehölze StU 10-12 mit Astansatz ab 1,6m Höhe und mindestens 5 m Wuchshöhe

3.3.2.2

Festgesetzte Strauchpflanzungen auf Baugrundstücken:

Für die gemäß Planzeichen Ziff. 3.1.4 zu pflanzenden Sträucher zur Ortsrandbegrünung sind heimische Arten gemäß nachfolgender Liste zu verwenden:

Cornus sanguinea -	Hartriegel
Corylus avellana -	Hasel
Ligustrum vulgare -	Liguster *
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche *
Rosa canina -	Hundsrose
Viburnum lantana -	woll. Schneeball
Viburnum opulus -	Wasserschneeball

Pflanzmenge: 1 Strauch/1,5 m Einfriedungslänge

Pflanzgröße: verpflanzte Sträucher, 100-150

* giftig, nicht an Spielbereichen

Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und entlang von Straßen sind je Grundstücksseite anteilig auf halber Länge mit Sträuchern von mindestens 1,5 m Wuchshöhe zu hinterpflanzen.

Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z.B. Stellplatznachweise, erforderliche Grundstückszufahrten).

Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten zulässig:

Acer campestre -	Feldahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Cornus sanguinea -	Hartriegel
Ligustrum vulgare -	Liguster
Ribes alp. Schmidt -	Alpen-Johannisbeere
Spiraea arguta -	Braut-Spiere
Spiraea vanhouttai -	Pracht-Spiere

Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,70 m über Straßenoberkante gehalten werden.

Auf die Freihaltung der notwendigen Sichtfelder für die Grundstückszufahrten und den Straßenverkehr ist zu achten.

3.3.2.3

Die gekennzeichneten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind als Vegetationsflächen zu unterhalten, gemäß den zeichnerischen Pflanzgeboten und den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und von baulichen Anlagen freizuhalten.

3.3.2.4

Pflanzfrist

Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

- 3.3.2.5 Garagenzufahrten
Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z. B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen) zu erstellen.
- 3.3.2.6 Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind zwingend zu begrünen und als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Kies-, Schotter-, oder Steinschüttungen ist unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Haag hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Haag a.d. Amper, den (Siegel)

.....
A. Geier, Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Zolling zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Haag a. d. Amper, den
(Siegel)

.....
A. Geier, Erster Bürgermeister