PLANZEICHNUNG

LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Fl.-Nr. 465 und 466, Gemarkung Haimhausen (930 m²)
Maßstab 1: 1.000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. WH8,0 m — Wandhöhe, als Höchstmaß

z.B. FH10,5 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

z.B. 492,6 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — Bebauungsart: Einzelhäuser und Doppelhäuser

0 — Art der Bauweise: offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festetzung Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

z.B. 492,0 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü.NN

z.B. 3 — Maßzahl in Metern

geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielbebauung

Darstellung geplante Verkehrsfläche

PLANGRUNDLAGE

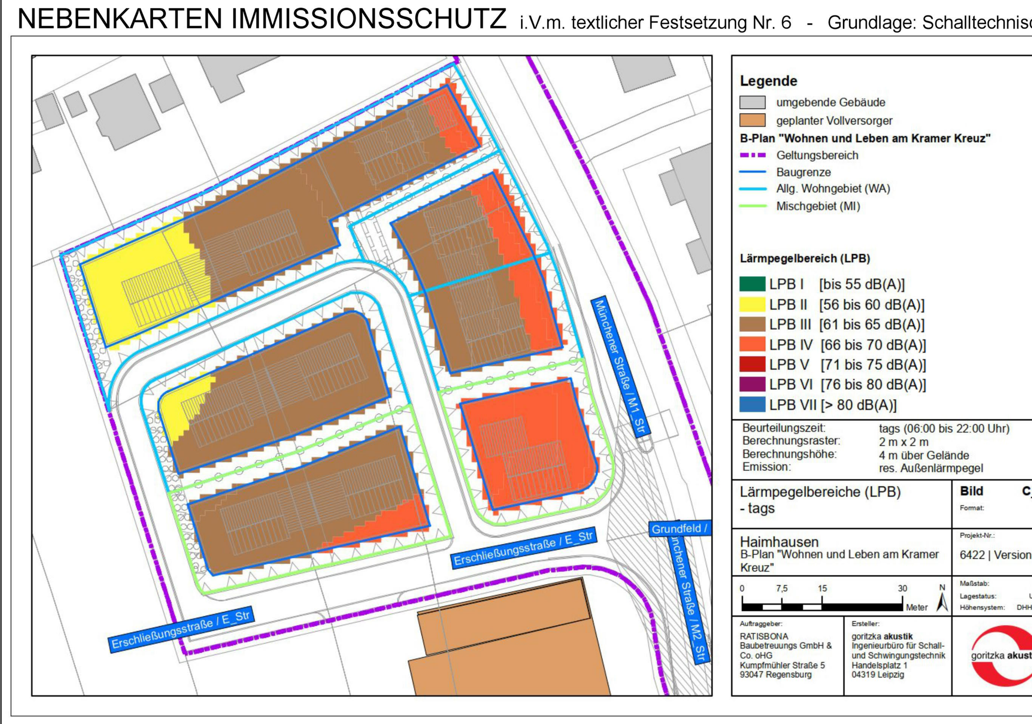
z.B. 200 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

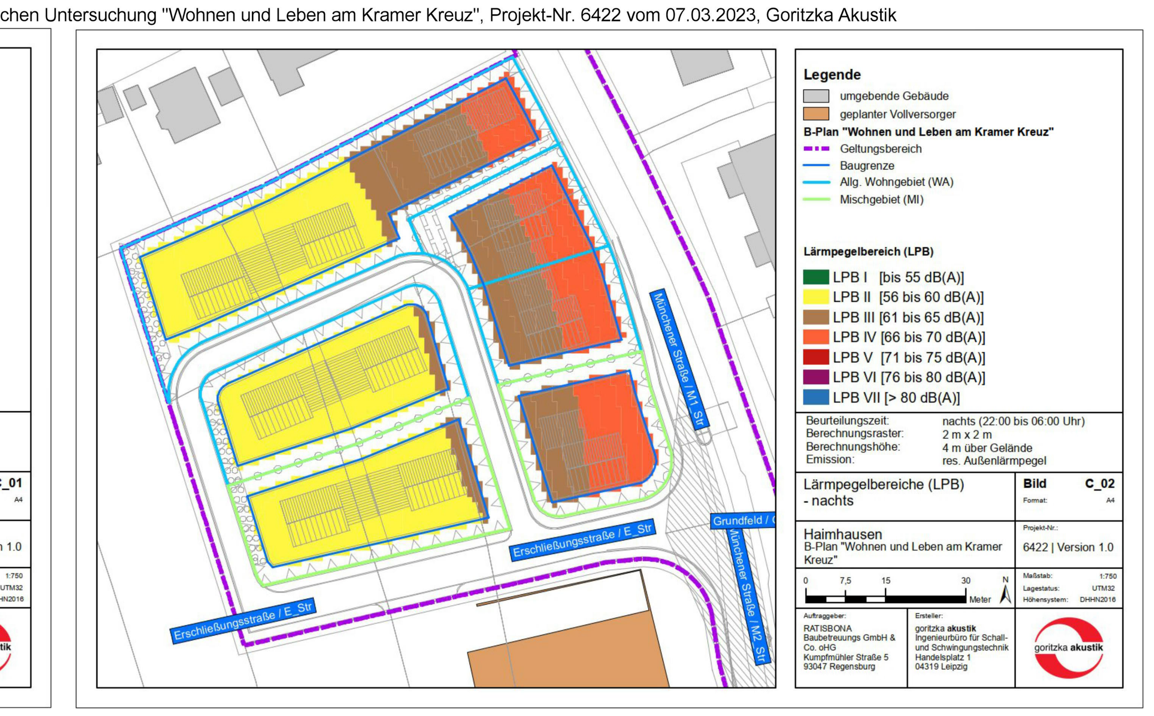
z.B. 2 — Bestandsgebäude mit Hausnummern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

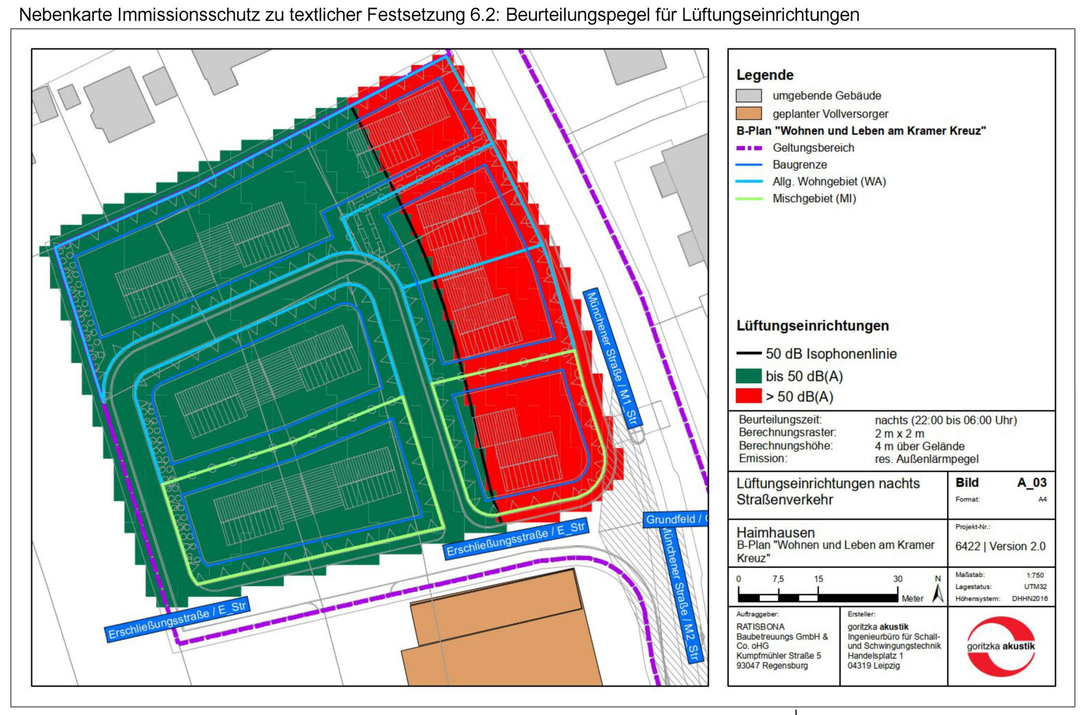
Sichtfeld

NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 6 - Grundlage: Schalltechnischen Untersuchung "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz", Projekt-Nr. 6422 vom 07.03.2023, Goritzka Akustik





Nebenkarte Immissionsschutz zu textlicher Festsetzung 6.2: Beurteilungspegel für Lüftungseinrichtungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile werden als nicht zulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird baugebietsbezogen festgesetzt und beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 70 vom 100 (GRZ 0,7) in den Mischgebieten.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die durch Planeintrag je Baugrundstück festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

2.3 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Wandhöhe der Firsthöhe.

2.4 Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Dachfirst nicht überschreiten. Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3 m bezogen auf die je Baugrundstück festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

2.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus auf 2 und je Doppelhaushälfte auf 1 begrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 14.01.2021 einzuhalten.

3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

3.3 Innerhalb des WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dächer

4.1 Hauptdachflächen sind als geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) oder als begrünte Flachdächer auszubilden. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.

4.2 Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind ausschließlich in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

4.3 Dächer sind ausschließlich aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgenommen.

4.4 Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen) können abweichend mit anderen Dacheindeckungen, z.B. Glas ausgebildet werden.

4.5 Der Dachüberstand darf max. 0,30 m betragen.

4.6 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.7 Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten (an der Traufe gemessen). darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

4.8 Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Gaubenform einheitlich auszubilden.

4.9 Dächer von Garagen und Carports sind wie das Hauptdach oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

4.10 Dachflächen von Dächern ab 10 m² Fläche sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Strahlungsenergie auszubilden.

4.11 Module für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zum Dach und ohne Aufständerung zu errichten. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

Einfriedungen, Gestaltung von Abfallsammelstellen

4.12 Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.

4.13 Private Müllsammelbehälter sind einzuhausen oder dicht zu umpflanzen.

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

4.14 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der festgesetzten Höhen je Baugrundstück sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,5 m zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

5.1 Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 15.12.2022 herzustellen.

5.2 Private Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) zu befestigen.

5.3 Vor den Eingangsseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

6. Immissionsschutz

6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-1, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in den „Nebenkarten Immissionsschutz" gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 bzw. nachfolgender Tabelle einander wie folgt zugeordnet sind:

Tabelle 7 — Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.1 (Fortsetzung)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz zu dieser Festsetzung) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

7. Wasserhaushalt

7.1 Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

7.2 Abweichend davon ist innerhalb der mit „A" und „B" gekennzeichneten und grau schraffierten Baugrundstücke das auf der jeweiligen Grundstücksfläche anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 12 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten.

8. Grünordnung

8.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der nutzbaren Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

8.2 Innerhalb der als Fläche mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen festgesetzten Fläche sind ist eine 2-reihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gilt: mindestens 2x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 cm.

8.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Baum der Pflanzenliste (siehe unten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Als Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen gilt: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

8.4 Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

9.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" besteht ein Ausgleichsbedarf von 11.143 Wertpunkten.

Zuordnung einer Ausgleichsfläche gem. §1 Abs. 3 BauGB:

9.2 Der Ausgleich wird teilweise auf der Ökokontofläche der Gemeinde Haimhausen Fl.Nr. 143 erbracht. Hierfür werden 1.844 Wertpunkte von der Fläche abgebucht.

9.3 Als Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr.465 und 466, Gmkg. Haimhausen mit einer Größe von 930 m² zugeordnet. Die folgenden Maßnahmen sind umzusetzen:

In der festgesetzten Fläche ist eine Hartholzaue zu entwickeln, sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum, dieser ist soweit möglich buchtig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, müssen forstlich zertifizierte Gehölze verwendet werden.
Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2 m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand auch 2 x 2 m entsprechen. Die Fläche ist vor Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen, welcher im Nachhinein (nach ca. 5-6 Jahren) wieder entfernt werden muss. Weiteren Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.

Es sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europeaus	Pfaffenhüttchen
Virburnum opulus	Wasser-Schneeball

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, vor Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Erschließung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

In neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

Der Bestand und Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird verwiesen.

HINWEISE (Fortsetzung)

3. Pflanzungen

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten.

Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen:

Acer campestre „Elsrijk"	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Globosum"	Kugel-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides "Nana"	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis"	Christusdorn
Prunus fruticosa 'Globosa'	Steppenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Artenliste B: Strauchpflanzungen
(Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus ssp.	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkrische
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea "Nana"	Purpur-Weide

4. Erneuerbare Energien

Für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik wird eine starke Dachneigung und eine Dachausrichtung nach Süden empfohlen.

Die Nutzung von Erdwärmesonden ist im Plangebiet möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

5. Landwirtschaftliche Emissionen

Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

6. Immissionen

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen — Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.

Richtwerte nach TA Lärm:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:	Immissionsort im Mischgebiet:
tags (06.00-22,00); 55 dB(A),	tags (06.00-22,00); 60 dB(A),
nachts (22.00-06,00): 40 dB(A)	nachts (22.00-06,00): 45 dB(A)

7. Werbe- und Hinweisschilder

Gemäß § 33 StVO sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinflusst.

8. Wasserhaushalt

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Gegebenenfalls kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Regenwassersammelbehälter (z.B. Zisternen) sind nach DWA-A 138 und mindestens für ein 10-jähriges Regenereignis zu dimensionieren und mit einem Überlauf auszustatten. Der Ab- und Überlauf darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.

Beim Bau von Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht der Staatsstraße zugeführt werden.

Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

9. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

10. Boden und Auffüllungen

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten. Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

11. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Verwendung von „insektenfreundlicher" LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

12. Vorschriften und Normen

Die DIN-Vorschriften, sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ………. und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom 15.09.2022 hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom 15.09.2022 hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom …………… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………… bis …………… beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom …………… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …………… bis …………… öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …………… den Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …………… als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den …………

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

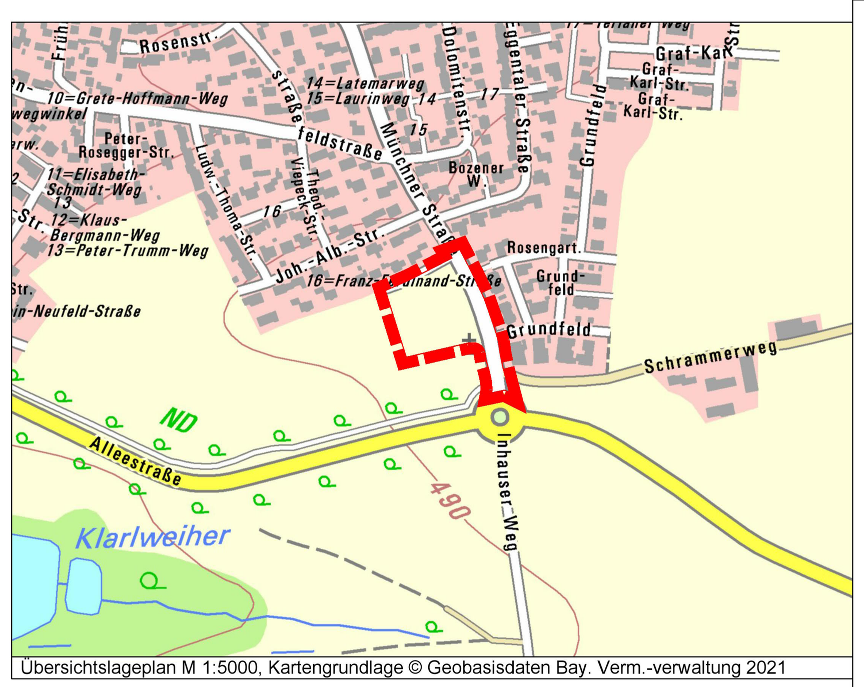
Haimhausen, den …………

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" wurde am …………… gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den …………

(Siegel)
. . . .
(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

VORABZUG

Bebauungsplan
"Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.
DIN A0	18.04.2023	23.03.2023	1126-3

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Lena Lindstadt
Aline Schnee
Martina Häring

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB|MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten