
GEMEINDE HAIMHAUSEN



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Haimhausen

VORABZUG vom 24.04.2023

Fassung vom 27.04.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19134
Bearbeitung: MG, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	9
§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
§ 6 Ver- und Entsorgung	10
§ 7 Grünordnung	10
§ 8 Geländeänderungen auf privaten Grundstücken	13
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	14
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	14
§ 11 Immissionsschutz	17
§ 12 Gestaltungsfestsetzungen	19
§ 13 Inkrafttreten	21
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
1. Niederschlagswasser	22
2. Immissionsschutz	23
3. Wärmepumpen-Systeme	25
4. Denkmalschutz	25
5. Bodenschutz	26
6. Spezielles artenschutzrechtliches Gutachten	28
7. Kampfmittelverdacht	28
8. Grundbesitz	28
9. Überwachung	29
10. Bußgeldvorschrift	29
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	30

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“

als Satzung.

Der westliche Teil (MD 2, WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), der östliche Teil (MD 1) als „einfacher“ Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

Mit Ausnahme der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung MD 1 (§ 1 Abs. 1 dieser Satzung) gelten die nachfolgenden Festsetzungen ausschließlich für die Bereiche MD 2, WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.04.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2023 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Planzeichnung, M 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich A1; M: 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 3, Planzeichnung Ausgleich A2, M: 1:1.000
- Teilräuml. Geltungsbereich 4, Planzeichnung Ausgleich A3, M: 1:1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 27.04.2023
- E) Lageplan: Geländeschnitte und F) Geländeschnitte in der Fassung vom 27.04.2023
- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, vom 19.10.2020
- Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen BV „Nördlich des Amperwegs“, MuN Ortung GmbH, Geophysikalische Objektortung, Kampfmittelbergung, vom 04.05.2020

- Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für ein geplantes Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, Andreas Harbusch, vom 23.06.2022
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermaier GmbH, vom 20.04.2023
- Untersuchung zu den verkehrlichen Wirkungen, Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Ingenieurbüro für Verkehrsuntersuchungen im Orts- und Stadtbereich (Ingevost), vom Dezember 2021
- Spezielles artenschutzrechtliches Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ in Haimhausen: Verfasser: Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, vom 18.08.2022

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Dorfgebiet (MD 1)

1. Der in der Planzeichnung mit MD 1 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - c) sonstige Wohngebäude,
 - d) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - e) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - f) sonstige Gewerbebetriebe,
 - g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Gartenbaubetriebe,
 - b) Tankstellen,
 - c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen von § 2 bis einschließlich § 12 dieser Satzung finden für die Art der baulichen Nutzung MD 1 (§ 1 Abs. 1) keine Anwendung (gem. § 30 Abs. 3 BauGB).

(2) Dorfgebiet (MD 2)

1. Der in der Planzeichnung mit MD 2 gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - b) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
 - c) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

- d) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - e) sonstige Gewerbebetriebe
 - f) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Nicht zulässig sind:
- a) Einzelhandelsbetriebe
 - b) sonstige Wohngebäude
 - c) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - d) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
 - e) Gartenbaubetriebe
 - f) Tankstellen
- (3) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Die in der Planzeichnung mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
- a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Nicht zulässig sind:
- a) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - d) Anlagen für Verwaltungen,
 - e) Gartenbaubetriebe,
 - f) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO
1. Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Dorfgebiet (MD 2) und Allgemeinen Wohngebiet (WA1, 2, 3, 4) sind als Höchstgrenze zulässig.
2. Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Wandhöhe (WH):

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- b) Oberer Bezugspunkt:
 - Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
 - Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika und entspricht der Gesamthöhe. Bei gleich oder größer 1,50 m zurückversetzten Geschossen zählt die Wandhöhe nur bis zum Abschluss der Oberkante der Terrassenumwehrung und nicht der höchste Punkt äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- c) Die talseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Dachhaut bis zum neu hergestellten Gelände an der Außenwand, darf 7,00 m nicht überschreiten.

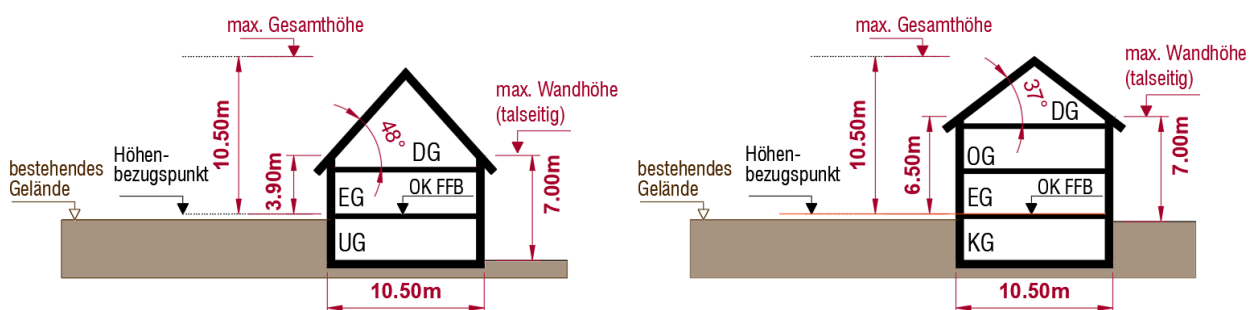


Abbildung 1: Beispielhafter Gebäudetyp mit Satteldach

2. Gesamthöhe (GH):

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.
- b) Oberer Bezugspunkt:
 - Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut am First bzw. Firstpunkt.
 - Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
 - Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

3. Bezugspunkt:

Die in der Planzeichnung für bauliche Anlagen festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NHN ist der untere Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden der Wand- und Gesamthöhe. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um max. - 30 cm abweichen.

4. Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen (Wandhöhe WH, Gesamthöhe GH) der baulichen Anlagen sind zulässig.

(3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind als Höchstgrenze zulässig.

Im **WA 1**, **WA 2**, **WA 3** und **WA 4** sind max. drei Vollgeschosse (III) zulässig. Bei Flachdächern muss das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) oder alternativ als Untergeschoss (UG) errichtet werden. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss (D) oder alternativ im Untergeschoss (UG) befinden.

2. Staffelgeschosse müssen bei Einzelhäusern zu allen Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden und bei Doppelhäusern zu mindestens zwei Seiten um 1,50 m zurückversetzt werden.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO

1. Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2. Im **MD 2** und **WA 4** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im **WA 3** sind nur Doppelhäuser zugelassen. Im **WA 1** und **WA 2** sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

2. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen auf dem Grundstück zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

dürfen bis 25 m² auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen von der Größenbegrenzung sind Swimmingpools.

3. Tiefgaragen sind ausschließlich im WA 4 und MD 2 zulässig. Diese sind mit ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Die Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe ist nicht anzuwenden.
2. Abweichend von Art. 6 BayBO, sind bei grenzständigen oder grenznahen Garagen und Carports an einer Seite keine Abstandsflächen einzuhalten. Bei diesen sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nur an drei Gebäudeseiten nachzuweisen, mit der Maßgabe, dass diese eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Metern nicht überschreiten dürfen. Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO bleibt davon unberührt.

(4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung mit der Umgrenzung „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ festgesetzt. Von der nicht zulässigen Bebauung ausgenommen sind Carports sowie Terrassen und Zufahrten, wenn diese ohne eine feste Bodenplatte hergestellt werden.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO

- (1) Die Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung ist in der Fassung vom 15.12.2022 anzuwenden.
- (2) Der Abstand (Stauration) von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO muss zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,0 m betragen. Abweichend hiervon können diese mit ihrer seitlichen Grenze mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie und öffentlichen Grünflächen errichtet werden.
- (3) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

§ 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den mit **WA 1, WA 2 und WA 3** gekennzeichneten Bereichen sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 6 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

(2) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(3) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

§ 7 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Öffentliche Grünflächen

1. In der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bürgerpark und Spielplatz“ festgesetzt.

2. In den öffentlichen Grünflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Zulässig sind nur Bäume einer heimischen und standortgerechten Art gemäß Pflanzliste unter § 7 Abs. (4).

(2) Private Grundstücksflächen

1. Auf den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Zulässig sind nur heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß Pflanzliste unter § 7 Abs. (4).
2. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß Pflanzliste unter § 7 Abs. (4) zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
3. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, wie Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie die Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

- (3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von max. 15° sind zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Nebengebäude sowie Garagen mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 15° sind ab einer Dachfläche von 15 m² zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung in Anlehnung an die Pflanzliste unter § 7 Abs. (4) zu achten. Ausgenommen von der Dachbegrünung ist das Baufeld 1 (BF 1) im MD2.

(4) Pflanzliste

a) Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| – <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| – <i>Fagus sylvatica</i> | <i>Rotbuche</i> |
| – <i>Acer platanoides</i> | <i>Spitzahorn</i> |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Bergahorn</i> |
| – <i>Quercus robur</i> | <i>Stieleiche</i> |
| – <i>Larix decidua</i> | <i>Europäische Lärche</i> |
| – <i>Tilia cordata</i> | <i>Winterlinde</i> |

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| – <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| – <i>Pinus sylvestris</i> | Waldkiefer |
| – <i>Salix alba</i> | Silber-Weide |
| – <i>Ulmus laevis</i> | Flatter-Ulme |

b) Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|----------------------------|---------------|
| – <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere |
| – <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| – <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| – <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| – <i>Juglans regia</i> | Walnussbaum |
| – <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Prunus mahaleb</i> | Felsenkirsche |
| – <i>Pyrus pyaster</i> | Holzbirne |
| – <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |

c) Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|--|--------------|
| – <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| – <i>Prunus cerasus</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica</i> sbsp. <i>domestica</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis</i> | Kulturbirne |
| – <i>Malus domestica</i> | Kulturapfel |

d) Extensive Dachbegrünung

Hinweis: Die hier aufgeführte Pflanzliste ist nicht abschließend und soll nur einen Überblick über die wichtigsten Arten geben.

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| – <i>Sedum album</i> | Weißer Mauerpfeffer |
| – <i>Dianthus plumarius</i> | Federnelke |
| – <i>Sedum floriferum</i> | Fetthenne |
| – <i>Hieracium pilosella</i> | Kleines Habichtskraut |
| – <i>Sedum hybridum</i> | Immergrünchen |
| – <i>Mongolen-Sedum</i> | Weihenstephaner Gold |
| – <i>Sedum Koeleria glauca</i> | Schillergras |
| – <i>Reflexum</i> | Tripmadam |
| – <i>Petrorhagia saxifraga</i> | Steinnelke |
| – <i>Sedum sexangulare</i> | Milder Mauerpfeffer |
| – <i>Saxifraga paniculata</i> | Trauben-Steinbrech |
| – <i>Dianthus carthusianorum</i> | Karthäusernelke |
| – <i>Saponaria ocymoides</i> | Polsterseifenkraut |
| – <i>Dianthus deltoides</i> | Heidenelke |
| – <i>Sempervivum-Hybriden</i> | Dachwurz, Hauswurz |
| – <i>Dianthus plumarius</i> | Federnelke |

- *Thymus serpyllum* *Kriechender Thymian*
- (5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§ 8 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen
 1. Im Bereich von 10,0 m entlang der zugeordneten Erschließungsstraße darf das Gelände bis zur festgesetzten Erdgeschossesebene unter Berücksichtigung von § 8 Abs. (2) der Festsetzung angepasst werden.
 2. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze) und zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
 3. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen oder alternativ Stützmauern gemäß Punkt § 8 Abs. (2) zu errichten. Die Böschungskante muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze und öffentlichen Flächen einhalten. Dies gilt nicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern.
 4. An gemeinsamen Grundstücksgrenzen kann von § 8 Abs. (1) Nr. 3 abgesehen werden, wenn z. B. wie bei Doppelhäusern ein ähnliches Gelände geplant ist.
 5. Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.
- (2) Stützmauern:
 1. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen.

2. Sie müssen einen seitlichen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, Quartiersplatz sowie öffentliche Grünflächen) aufweisen. Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind vorgelagert und durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.
3. In Verlängerung von Garagen gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Grenzgaragen und grenznahe Garagen) sind Stützmauern parallel zur angebauten und grenznah bebauten Grundstücksseite zur Schaffung eines Geländeausgleichs uneingeschränkt zulässig.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Maßnahmen zur Vermeidung
 1. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 01. September und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.
 2. Der Abriss von Gebäuden darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel zwischen dem 01. September und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.
 3. In den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen sind vorhandene Nistkästen umzuhängen. An den neu zu errichtenden Gebäuden und an Bäumen ist die Schaffung von Nist- und Quartiersmöglichkeiten umzusetzen.
 4. Vorhandene Fledermaus- und Vogelvorkommen sind bei Bauvorhaben und bei Baumrodungen durch ein geeignetes Fachbüro oder einen geeigneten Fachmann zu untersuchen. Sofern eine Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere vorzusehen und das Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
 1. Errichtung von einem Sperlingskoloniehaus für drei Brutpaare und drei Rauchschwalben-Nistschalen an den zu erhaltenden Bestandsgebäuden.
 2. Errichtung von fünf Nistkästen verschiedener Kastentypen in den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen.

§ 10 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist folgender Ausgleich bereitzustellen:

Fläche in Höhe von:	oder alternativ	Wertepunkte in Höhe von:
ca. 13.066 m ²		ca. 79.721 WP

1. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgende naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes festgesetzt:
 - a) Gemäß „Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Planzeichnung Ausgleich A 1“ sind auf einer Teilfläche des Ökokontos der Gemeinde Haimhausen, Fl. Nr. 143, Gemarkung Haimhausen, entweder
 - ca. 7.754 m² oder
 - ca. 52.425 WPzu erbringen. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt.
 - b) Gemäß „Teilräumlicher Geltungsbereich 3 - Planzeichnung Ausgleich A 2“ sind auf einer privaten Teilfläche der Fl. Nr. 815/1, Gemarkung Haimhausen, entweder
 - ca. 2.616 m² oder
 - ca. 13.444 WPzu erbringen. Die Maßnahmen sind bereits hergestellt.
 - c) Gemäß „Teilräumlicher Geltungsbereich 4 - Planzeichnung Ausgleich A 3“ auf einer privaten Teilfläche der Fl. Nr. 755, Gemarkung Haimhausen, entweder
 - ca. 2.696 m² oder
 - ca. 13.852 WPzu erbringen.
- (2) Entwicklungsziele und Maßnahmen des „Teilräumlichen Geltungsbereichs 4 – Planzeichnung Ausgleich A 3, Fl.-Nr. 755 (Gemarkung Haimhausen)“
 1. Erhaltungsmaßnahmen:

Die Nutzung der Fischerei ist für die Erhaltung und Sicherung des Biotop-Zustands des Fischweihers nicht mehr zulässig.
 2. Entwicklungsmaßnahmen:
 - a) Uferabflachung im Nordosten des Fischweihers als Flachwasserbereich
 - Abtragung von 30 cm Oberboden am östlichen Uferrandbereich auf einer Fläche von ca. 50 m² (vgl. Planzeichnung).
 - Abschnitt der Uferabflachung auf einer Länge von 10 m
 - Abböschung des Geländes bis zur Oberkante der Wasserfläche mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:5
 - Entwicklung und natürliche Ablagerung von Kies-Sedimenten
 - b) Gehölzpflanzungen
 - Pflanzung von standortgerechten, autochthonen Gehölzen (der Weich- und Hartholzaue) gemäß der Pflanzliste des Ausgleichs auf einer Fläche von ca. 500 m². Dabei sind Sträucher mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 4 m² und Bäume mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 50 m² zu pflanzen.

- Die Neupflanzungen sind jeweils gegen Wildverbiss zu sichern (Wildschutzzaun). Zudem sind die Bäume mit Holzpfählen zu verankern und einer Drahtseile zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
- Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen, Lücken in der Strauchpflanzung entsprechend zu schließen.
- Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm

c) Pflanzliste:

Bäume der I. Wuchsklasse für feuchte Standorte, Hart- und Weichholzaue:

- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)
- *Ulmus minor* (Feld-Ulme)

Bäume der II. Wuchsklasse für feuchte Standorte, Hart- und Weichholzaue:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)

Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus padus* (Trauben-Kirsche)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Salix aurita* (Ohr-Weide)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

3. Pflegemaßnahmen

- a) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
 - b) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig
- (3) Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau umzusetzen.
1. Der Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

2. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen und rechtlich zu sichern.

§ 11 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen") in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind (Grundrisorientierung).

Hinweis: Siehe zudem nachfolgende Abbildung 3 und Abbildung 4 mit Berücksichtigung einer möglichen Lärmabschirmung.

- (2) Soweit eine Grundrisorientierung nicht möglich ist, ist baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt.

Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind nicht offenbar und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung).

Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Hinweis: Siehe zudem nachfolgende Abbildung 3 und Abbildung 4 mit Berücksichtigung einer möglichen Lärmabschirmung.

- (3) Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der nachfolgenden Abbildung 2 (*Anlage 5 der dem Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung, Auftragsnummer: 8327.1 / 2023 – JB vom 20.04.2023*) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

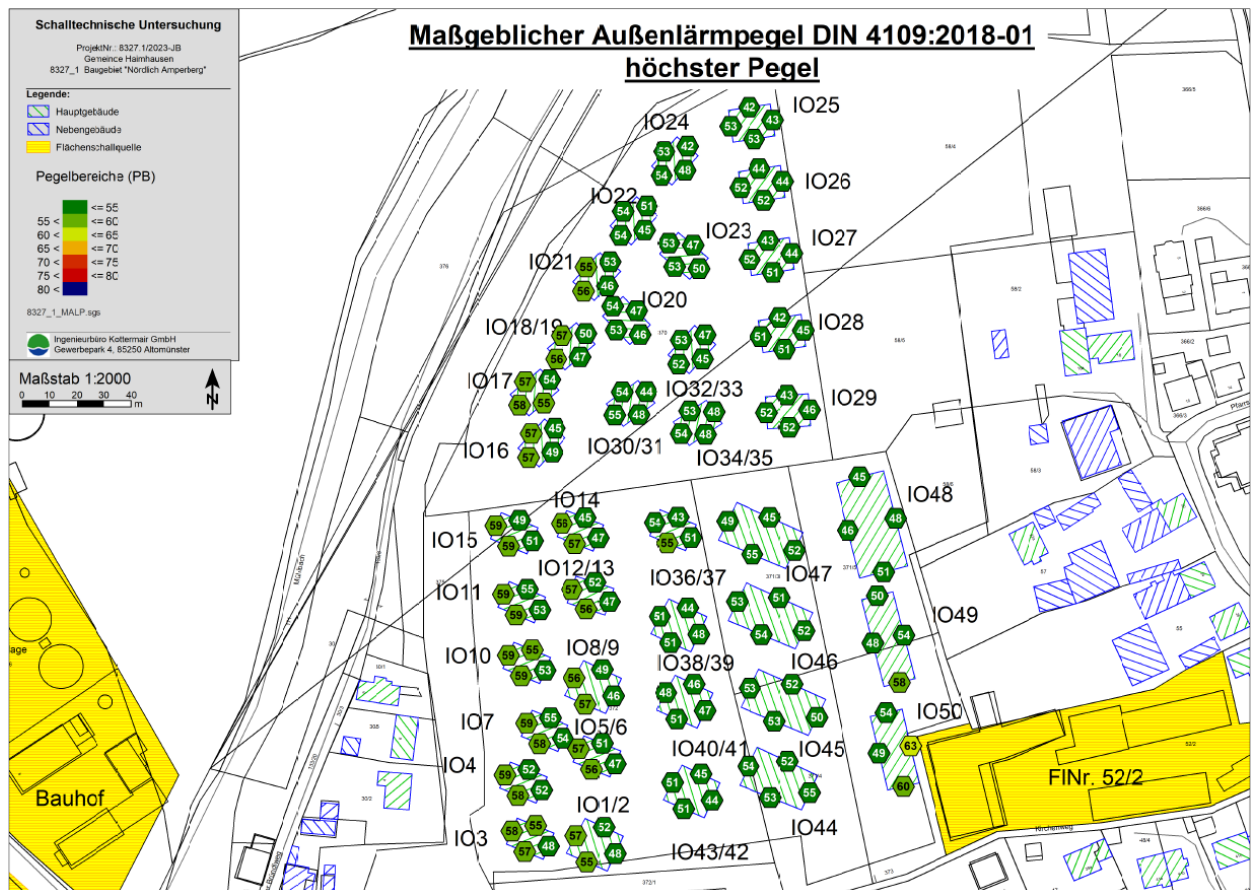


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109:2018-01 höchster Pegel, Anlage 5 der dem Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung vom 20.04.2023, Auftrags-Nr. 8327.1 / 2023 – JB, o. M.

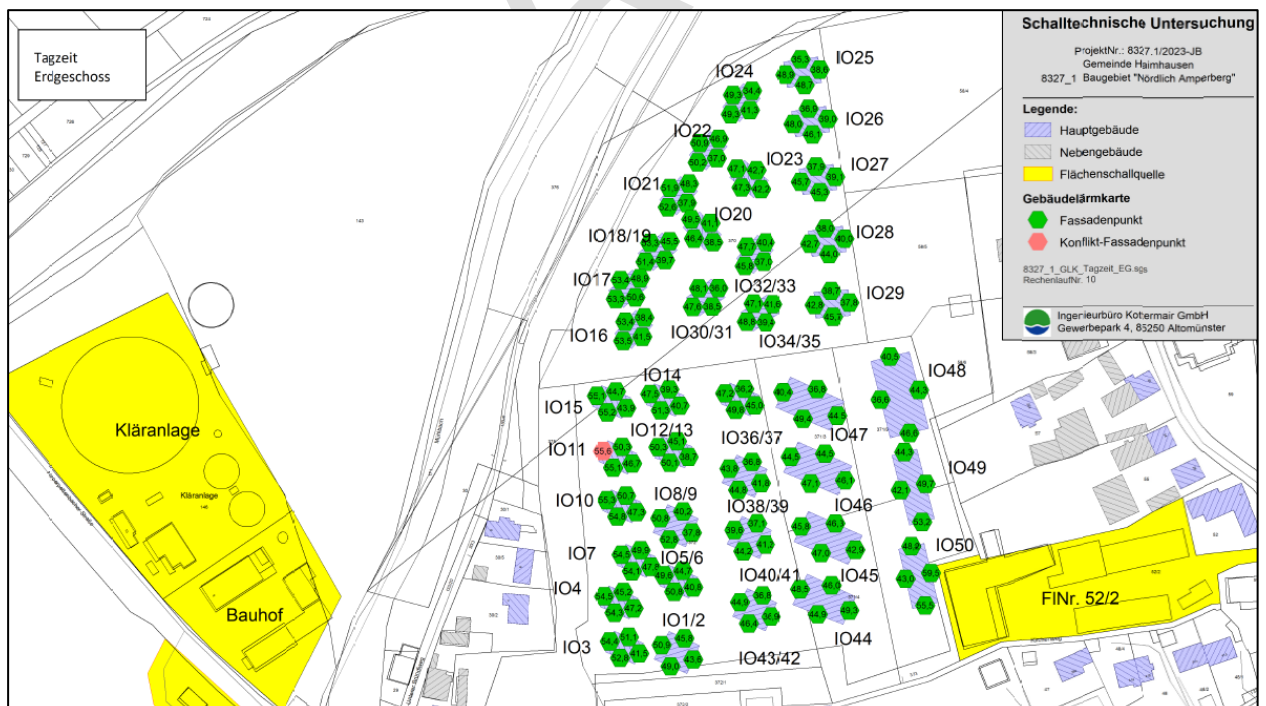


Abbildung 3: Übersichtsgrafik Gebäudelärmkarte Tagzeit Erdgeschoss, Anlage 2.5 der dem Bebauungsplan beigefügten schalltechnischen Untersuchung vom 20.04.2023, Auftrags-Nr. 8327.1 / 2023 – JB, o. M.

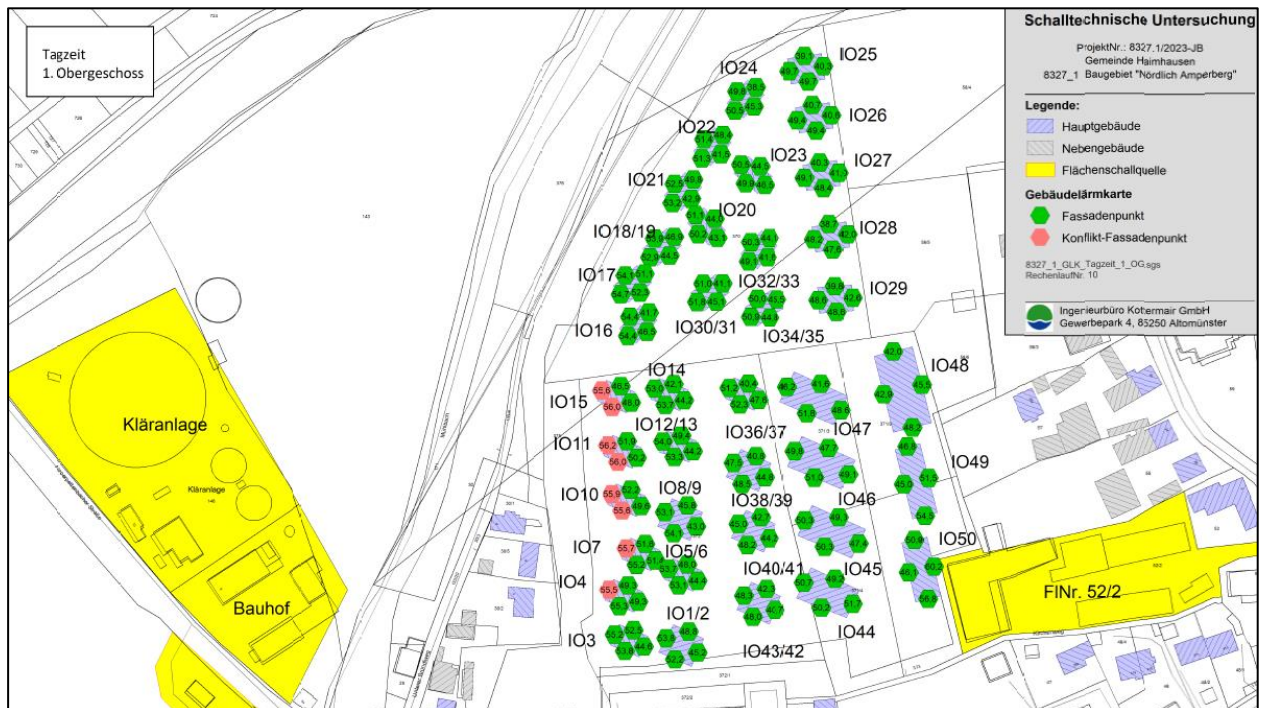


Abbildung 4: Übersichtsgrafik Gebäudelärmkarte Tagzeit 1. Obergeschoss, Anlage 2.6 der dem Bebauungsplan beigegeführten schalltechnischen Untersuchung vom 20.04.2023, Auftrags-Nr. 8327.1 / 2023 – JB, o. M.

§ 12 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen, Dachausrichtung

1. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zulässig.

WA 1	Satteldach	30° - 48°
	Walmdach	18° - 35°
	Zeltdach	25° - 35°
	Pulldach	5° - 15°
WA 2 und WA 3	Satteldach	30° - 48°
	Walmdach	18° - 35°
	Zeltdach	25° - 35°
	Pulldach	5° - 15°
WA 4	Flachdach	0° - 5°
MD 2: Baufeld 2 und 3	Satteldach	30° - 48°
	Pulldach	5° - 15°
	Flachdach	0° - 5°
MD 2: Baufeld 1	aufgeständerte	
	Photovoltaikanlage	

2. Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

3. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden.
4. Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
5. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
2. Die Errichtung von Dachgauben ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.
3. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
4. Dachaufbauten haben einen erforderlichen Mindestabstand von 1,50 m zur Außenwand einzuhalten.
5. Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe (WH) nicht überschreiten. Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z.B. Alu-Paneele sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
3. Mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes ist mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) herzustellen. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 1 (BF 1) im MD2. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika ist einzuhalten.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Dies gilt auch für notwendige Absturzsicherungen z. B. oberhalb von Stützmauern gemessen vom höhergelegenen geplanten Gelände.
2. Zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).
3. Generell unzulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen und Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen. Ausgenommen hiervon sind zur Erschließung notwendige Stützmauern.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kirchweg“ (mit der 1. Änderung) und des Bebauungsplanes „Schulgelände“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ liegen, vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

1.3 Wildabfließendes Oberflächenwasser und Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse 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 Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können im Planungsgebiet Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens - zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. Die Erwerber, Besitzer, Bewohner und Nutzer der Grundstücke im Planbereich haben diese landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Für das Plangebiet wurde eine Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für das geplante Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, Andreas Harbusch, Berichtsnummer K1208-22060, vom 31.05.2019 angefertigt, um die Immissionssituation grundlegend beurteilen zu können (vgl. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahme Pkt. 2.3)

2.2 Schalltechnische Untersuchung

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 20.04.2023 mit der Auftrags-Nr. 8327.1 / 2023 - JB angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Es wurden die Lärmimmissionen durch die benachbarten Gewerbebetriebe und gewerblichen Flächen als Rasterlärmkarten für das relevante Bebauungsplangebiet ermittelt und beurteilt. Für den Gewerbelärm ergeben sich in manchen Bereichen des Baugebietes "Nördlich Amperberg" schalltechnischen Anforderungen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Haimhausen (Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt. Weitere Konkretisierungen sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

2.3 Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die Immissionsprognose zur Ermittlung der Gesamtbelastung für Geruch für das geplante Baugebiet in Haimhausen, Modern Testing Services (Germany) GmbH, Berichtsnummer K1208-22060, vom 23.06.2022 verwiesen. Die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt nördlich des Amperbergs ein Baugebiet auszuweisen. Hierzu ist eine Beurteilung der Immissionssituation für Geruch erforderlich. Beim Vor-Ort Termin am 05.04.2019 in Haimhausen konnten die Emissionsquellen für Geruch (Umkreis mit Radius von 600 m) identifiziert und zusätzliche Daten der Tierhaltungsanlagen aufgenommen werden. Mit den

vorliegenden Daten wurden die Geruchsemissionen nach VDI 3894 Blatt 1 bilanziert. Zusätzlich wurden die Geruchsemissionen der kommunalen Kläranlage beachtet, die bereits in einem bestehenden Gutachten (Bericht L 1326-15113 vom 12.06.2015) betrachtet wurden. Mit den Emissionseingangsdaten wurde eine Ausbreitungsrechnung für Geruch für die Gesamtbelastung mit Austal2000 durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnung mit den Emissionsquellen der Tierhaltungsanlagen und Kläranlage hat gezeigt, dass die Gesamtbelastung für Geruch auf dem geplanten Baugebiet auf der Westseite, etwa westlich der geplanten Erschließungsstraße weitgehend unter 10 % der Jahresstunden liegt. Östlich davon sind die Geruchshäufigkeiten höher, unterschreiten aber für die Baugrundstücke den Wert von 15 %. Innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung, besonders und erwartungsgemäß an den Tierhaltungsbetrieben selbst, treten im Planungsgebiet auch deutlich höhere Geruchshäufigkeiten auf. Damit wird eingeschätzt, dass je nach Einordnung der Flächen im Plangebiet der zulässige Immissionswert für Wohn- bzw. Dorfgebiete eingehalten wird. Somit sind für das vorgesehene Plangebiet „Nördlich des Amperbergs“ der Gemeinde Haimhausen, keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten.

2.4 Tiefgaragen

Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

2.5 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Baudenkmäler festhalten:

- Kriegerdenkmal, syn. Kriegergedächtnisstätte, Sandstein-Obelisk, 1884, Nähe Hauptstraße (D-1-74-121-8)
- Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor, im südlichen Winkel Turm mit geschwungener Haube, Chor und Turm spätgotisch, Langhaus 1698 ff. errichtet und im 19. Jh. nach Westen verlängert; mit Ausstattung; Gruft der Grafen von Butler, 1841/42 eingebaut, Pfarrstraße 1 (D-1-74-121-9)
- Pfarrhaus, zweigeschossig mit Satteldach und Rauputzgliederung, 1799, Pfarrstraße 4 (D-1-74-121-10)

Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Bodendenkmäler festhalten:

- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Haimhausen und ihrer Vorgängerbauten (D-1-7635-0311)

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

5. BODENSCHUTZ

5.1 Altlasten und Erdarbeiten

Es sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet „Nördlich des Amperbergs“ bekannt. Generell ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Zudem ist bei Aushubarbeiten darauf zu achten, ob Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesen Fällen ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet

5.2 Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen

5.3 Baugrunderkundung / Baugrundgutachten

Im Zuge des vorliegenden Vorhabengebietes wird auf die Baugrunderkundung bzw. das Baugrundgutachten Erschließung Baugebiet „Nördlich des Amperwegs“, Crystal Geotechnik GmbH, Beratende Ingenieure & Geologen, Institut für Erd- und Grundbau nach DIN 1054, vom 19.10.2020 verwiesen. Die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten im Rahmen der Baugrunderkundung für die Erstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ in Haimhausen zusammengestellt und erläutert. Die erkundete Untergrundsituation wurde beschrieben und beurteilt. Erdstatische Kennwerte wurden angegeben. Auf dem zu erschließenden Areal wurden Bodenhorizonte unterschiedlicher Tragfähigkeit angetroffen. Bereichsweise werden in Böden geringer Tragfähigkeit für Gründungsarbeiten der Einbau eines lastabtragenden Gründungspolsters erforderlich. In den feinkorn-armen Sanden und Kiesen können Gründungsarbeiten ggfs. ohne Verbesserungsmaßnahmen auf dem nach verdichtetem, gewachsenem Boden erfolgen. In den mind. halbfesten Tonen kann unter Beachtung der in Abschnitt 6.4 genannten Vorgaben die Gründung ebenfalls direkt in den anstehenden Böden erfolgen. Ein geschlossener Grundwasserleiter wurde nicht ermittelt. Bereichsweise wurde in unterschiedlichen Tiefen schwebendes Grundwasser (Schichtenwasser) angetroffen. Für die Gründung unterirdischer Einbauten wird daher ggfs. in Teilbereichen eine Abführung von zuströmendem Grundwasser erforderlich. Die feinkorn-armen Sande und Kiese sind grundsätzlich zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Jedoch ist zu prüfen, ob eine konzentrierte Einleitung von Sickerwasser zu Quellaustritten im Hang und zu einer Beeinträchtigung der Hangstabilität führen kann. Bei allen Aushub- und Gründungsarbeiten sind vorgefundene Bodenschichten mit den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunderkundung zu vergleichen. Bei möglichen Abweichungen des Untergrundes bzw. in allen Zweifelsfällen bezüglich des Baugrunds und der Gründung ist ein Baugrundsachverständiger einzuschalten. Vorliegend handelt es sich um eine geotechnische Erkundung. Altlastspezifische Untersuchungen wurden stichpunktartig im beauftragten Umfang ausgeführt. Im Zuge der Bauausführung ist es erforderlich, ggfs. weitere aufgefüllte Bodenhorizonte im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen und entsprechend den Analyseergebnissen im Hinblick auf die Entsorgung bzw. Wiederverwertung der Materialien zu klassifizieren. Die natürlich anstehenden tertiären Sande, Schluffe, Tone und Kiese waren gemäß den Untersuchungsergebnissen unauffällig. Vereinzelt wurden in den tertiären Böden geringe, in einer Probe erhöhte Schwermetallgehalte ermittelt. Der untersuchte aufgefüllte Kies weist ebenfalls eine geringe Schwermetallbelastung auf. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des vorliegenden Berichtes lagen die genannten Arbeitsunterlagen vor. Da dem Baugrundsachverständigen derzeit nicht alle relevanten Gesichtspunkte der Planung und Bauausführung bekannt sein können und zudem die punktuellen Baugrundaufschlüsse nur örtlich begrenzte Aussagen liefern, kann das vorliegende Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich aller bodenmechanischen Detailpunkte erheben. Abweichungen der Untergrundverhältnisse zwischen und außerhalb der Aufschlusspunkte sind ebenfalls nicht auszuschließen, was ggf. zusätzliche Erfordernisse bewirken kann. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die an Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure unter Zugrundelegung der hier aufgezeichneten Daten und Angaben alle erforderlichen Nachweise entsprechend den aktuellen Regeln der Bautechnik führen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

6. SPEZIELLES ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN

Es wird auf das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten (saP) zum Vorhaben Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“, Gmd. Haimhausen, Dr. Hermann Stickroth, vom 18.08.2022 verwiesen. Bei der vorgesehenen Planung ist nur von einer direkten Betroffenheit von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie auszugehen. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL besteht nicht. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation ist eine erhebliche Beeinträchtigung der aufgeführten Arten im Planungsgebiet nicht anzunehmen.

7. KAMPFMITTELVERDACHT

Im Zuge des vorliegenden Vorhabengebietes wird auf die Luftbilddauswertung auf Kriegseinswirkungen BV „Nördlich des Amperwegs“, MuN Ortung GmbH, Geophysikalische Objektor- tung, Kampfmittelbergung, vom 04.05.2020 verwiesen. Die Gefährdungsabschätzung bzw. die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst. Das Antreffen von Luftabwurf- oder Flakmunition ist unwahrscheinlich. Das Untersuchungsgebiet befindet sich aber innerhalb eines Kampfgebietes amerikanischer und deutscher Truppen. Blindgänger al- liierter Granaten beim Einmarsch der US-Truppen, sowie Blindgänger von Granaten aus deut- schen Artillerie-geschützen sind auf dem Baugebiet nicht auszuschließen. Gemäß Flächen- kategorisierung der Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR)² ist die Fläche der Kategorie 2 zuzuordnen – es besteht weiterer Erkundungsbedarf. Eine technische Erkun- dung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln sollte daher von einer zugelassenen Fach- firma vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

8. GRUNDBESITZ

Der Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Lastend an Fl. Nr. 372/1 und Fl. Nr. 371: Recht, ein Erdkabel nebst allem Zubehör zu ver- legen, kenntlich zu machen und dauernd zu belassen sowie die zur Erhaltung notwendigen Arbeiten vorzunehmen und diese Flst. zu Kontrollzwecke zu begehen für verschiedene Ei- gentümer.

Lastend an Fl. Nr. 372/1: Hochwasserrinnenrecht für die Gemeinde Haimhausen; Reallast, Unterhaltung der Hochwasserrinne, für die Gemeinde Haimhausen; Oberflächenwasserablei- tungsrecht für die Gemeinde Haimhausen; Leitungsrecht für die Gemeinde Haimhausen.

Lastend an Fl. Nr. 371/3, 371/4, 371/5: Grunddienstbarkeit (Erdkabelleitungsrecht) für den jew. Eigentümer der Grundstücke Flst. 172, 125/1, 134, 138/2, 138/3, 172/2, 819, 172/5 – 172/8, 170/1, 819/1; Rückauflassungsvormerkung befristet.

9. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Haimhausen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

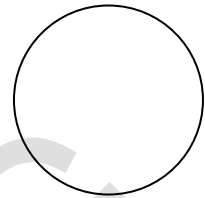
Ausgefertigt

Gemeinde Haimhausen

Haimhausen, den

.....

Peter Felbermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

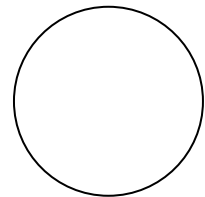
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Nördlich des Amperbergs“ wurde am . . .
. . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Haimhausen

Haimhausen, den

.....

Peter Felbermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)