

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNOV)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNOV)

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. WH 0,5 m	Wandhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH 0,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

0	Bebaungsart: Einzelhäuser und Doppelhäuser
0	Art der Bauweise: offene Bauweise
—	Baugrenze

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

—	Öffentliche Straßenverkehrsfächchen
—	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) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

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 Festsetzung 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 BauNOV)

## LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Nr. 465 und 466, Gemarkung Haimhausen (930 m²)

Maßstab 1:1.000



## DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü. NN

Maßzahl in Metern

geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielsbebauung

Darstellung geplante Verkehrsfäche

## PLANGRUNDLAGE

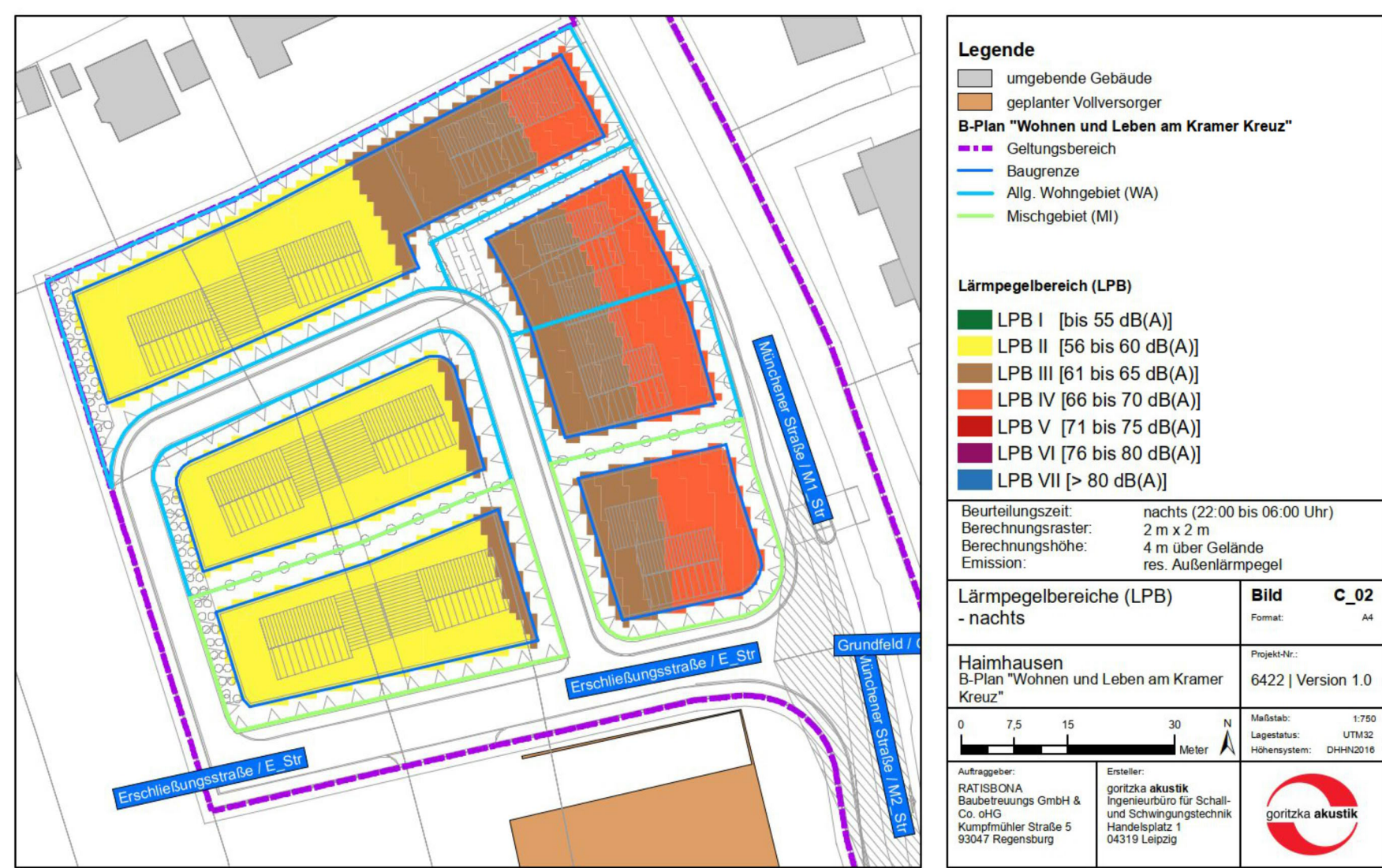
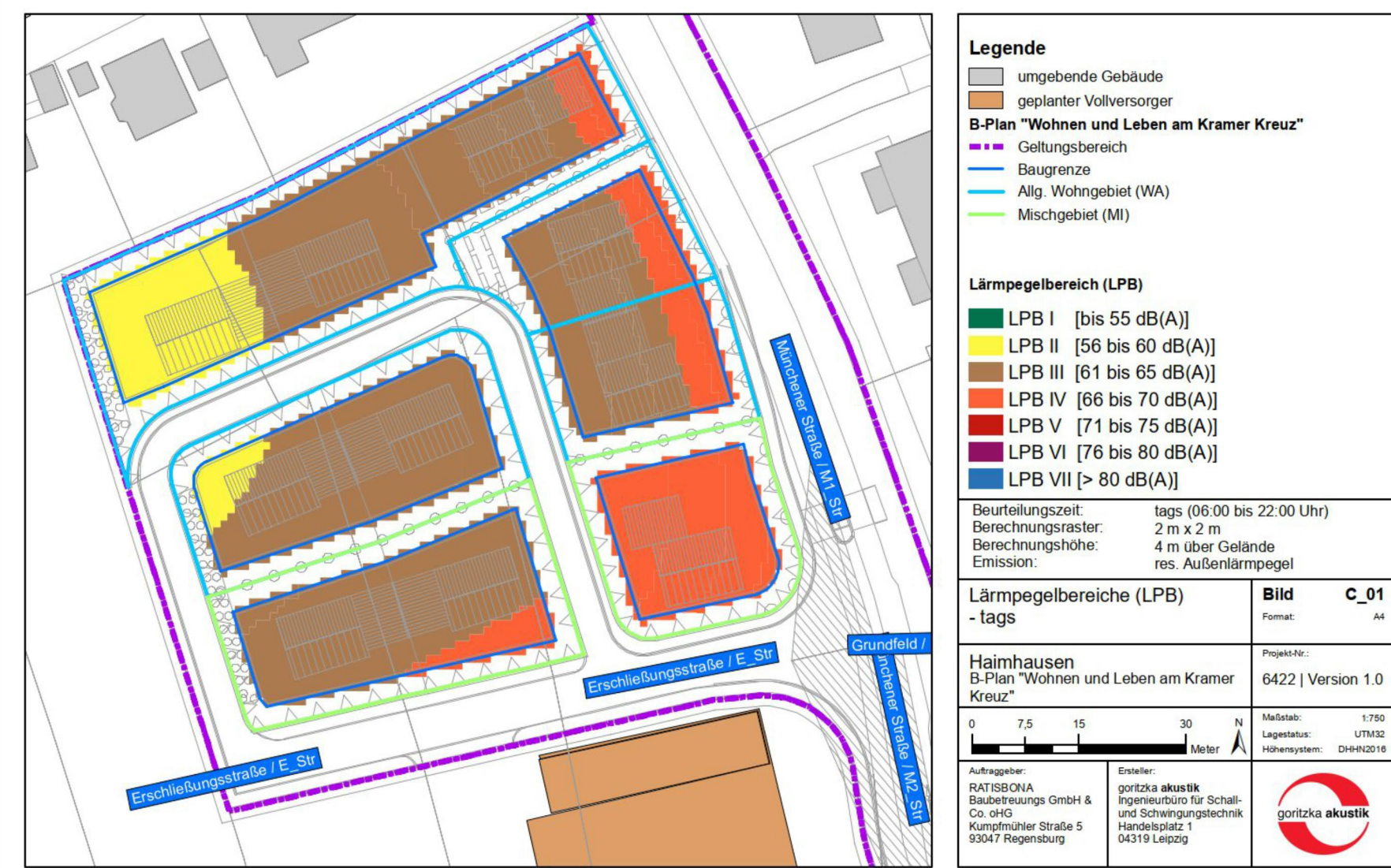
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Bestandsgebäude mit Hausnummern

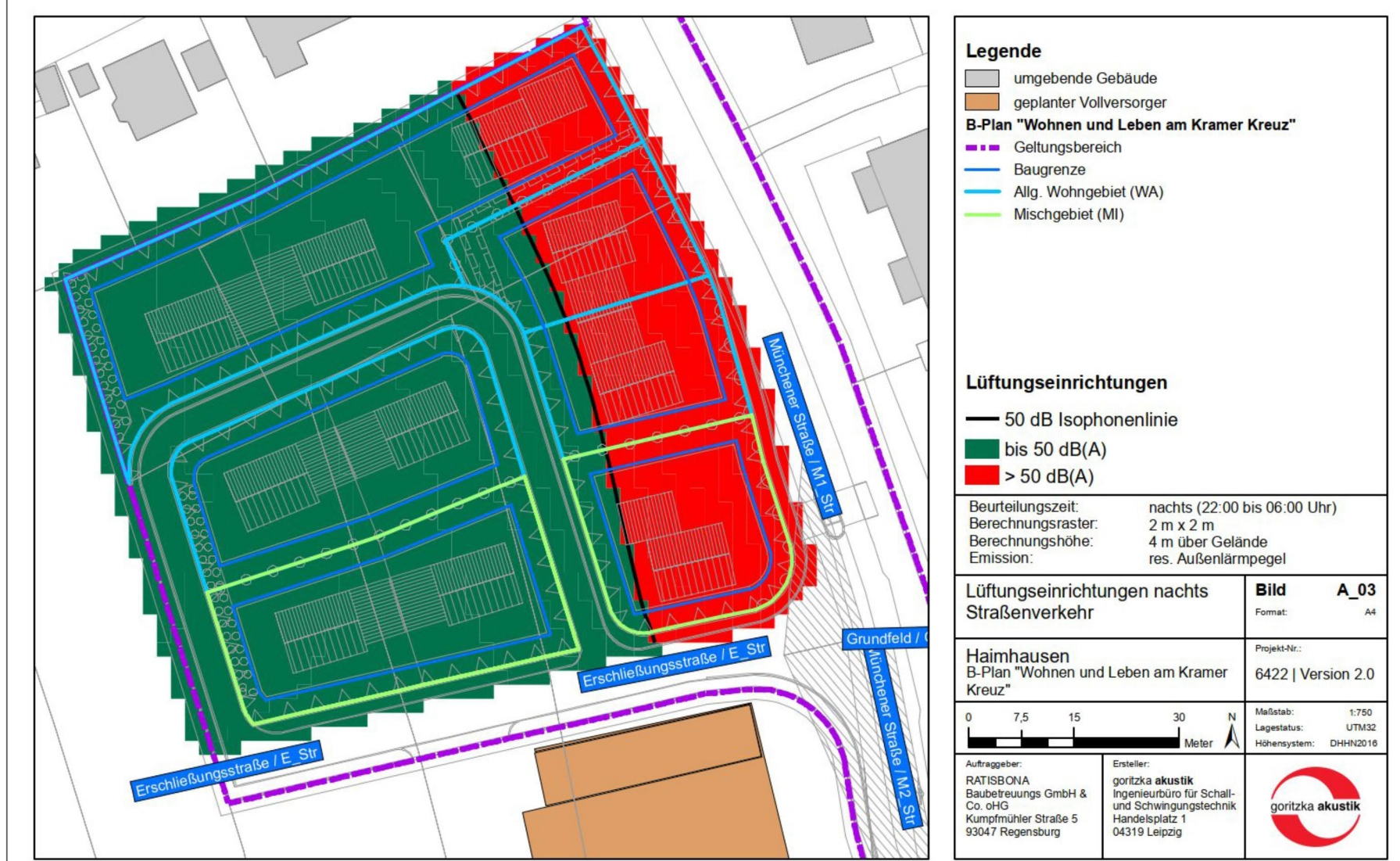
## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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, Gortzka Akustik



## Nebenkarte Immissionsschutz zu textlicher Festsetzung 6.2: Beurteilungspegel für Lüftungseinrichtungen



## SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erläßt auf Grund § 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. 8), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNOV) 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. 8), 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.

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

Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen:  
Acer campestre „Elterk“  
Acer platanoides „Globosum“  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Catalpa bignonioides „Nana“  
Corylus colurna  
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“  
Fraxinus ornus  
Gleditsia triacanthos „Jermis“  
Prunus fruticosa „Globosa“  
Pyrus communis  
Sorbus aria

Artenliste B. Strauchpflanzungen (Mindestanzahlqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)  
Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cotoneaster integerrimus  
Crataegus spp.  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Lonicera nigra  
Ribes nigrum  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa rugosa  
Salix purpurea „Nana“

Gemeine Berberitze  
Kornelkirsche  
Gewöhnliche Zwergmispel  
Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schwarze Heckenkirsche  
Schwarze Johannisbeere  
Kriechende Rose  
Hunds-Rose  
Wein-Rose  
Purpur-Weide

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 Fachbehörden.

Landwirtschaftliche Emissionen

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

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, Kühltageaggregaten oder Zu- bzw. Abfuhrleitungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmern) 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 Bleichen und sonstigen baulichen Maßnahmen zur Eindämmung durchgeführt werden (z.B. Entkoppelung der Luftkanäle 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. Abstandsabstände gemäß Ziffer 14.1.2 in Leitfaden "Teilbegriffe der Baubegriffe bei Biotopanlagen 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, Luftkanalummantelungen, 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:  
tags (06.00-22.00): 55 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet:  
tags (06.00-22.00): 60 dB(A),  
nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

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

Wasserhaushalt

Bei der Sicherung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFV) und die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TREGV) zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Gegebenenfalls kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sockelwegen vollständig auszu-tauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZS-Werte der LAGA-Böden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Soh- und Flankenbeobachtungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasser-dichten Wänden auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauweiseänderung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwasseranwendung wird empfohlen.

Regenwasseranmeldebehälter (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 Schutzwasserkanal 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 angeschlossen 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 Voreinrichtung vorzusehen.

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 Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerungangstüren sollten wasserdicht und mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementversickerung wird empfohlen.

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 zu zwischenschlagen und wieder einzubringen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten).

Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegbau 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.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzzeit 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 Brutzzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

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

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.

1. Räumlicher Geltungsbereich	2. Bestandteile dieser Satzung	3. Inkrafttreten
Die räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.	Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 2. Textlichen Festsetzungen	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 ausgestellt.

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) .....

7) Ausgefertigt .....

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

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

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....

(Siegel) .....

1) Bürgermeister

Haimhausen, den .....