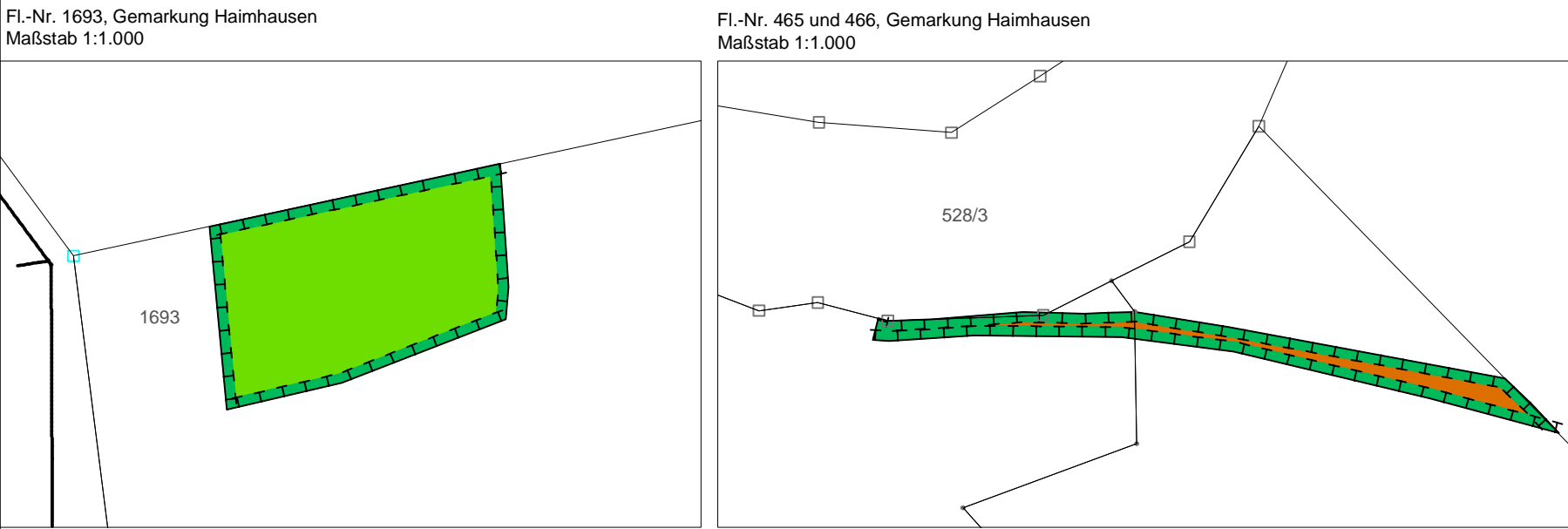


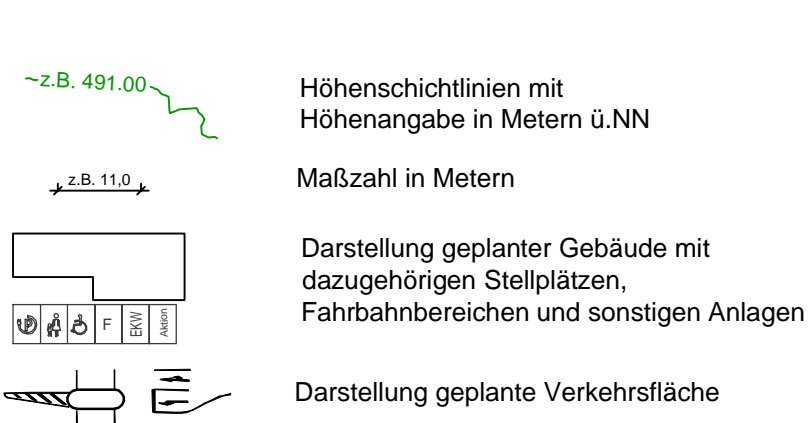
LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFÄCHE



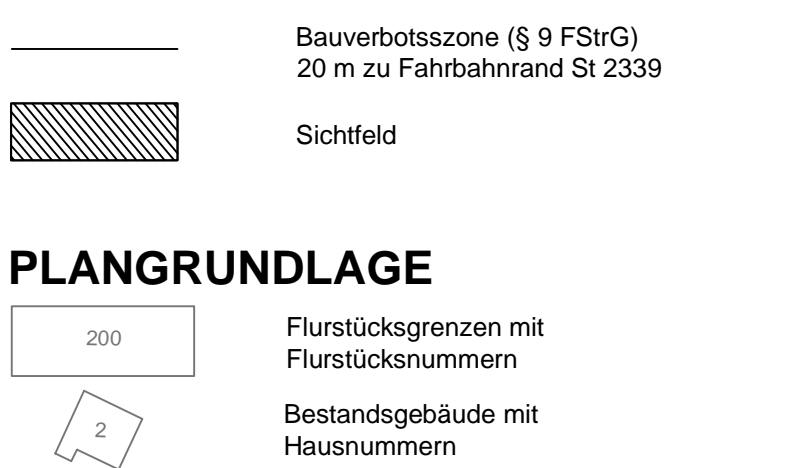
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



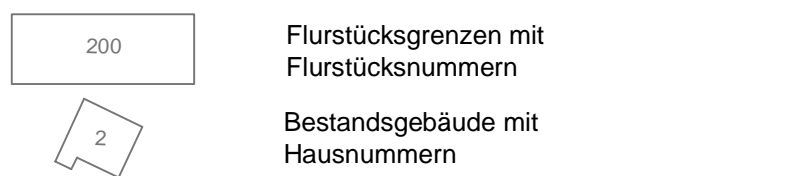
DARSTELLUNG ALS HINWEIS



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



PLANGRUNDLAGE



SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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 Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom _____
- § 3**
Inkrafttreten
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² einschließlich eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zusätzlich Café-/Verzehrfächen.
- 1.2 Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 In den Baugebieten beträgt die Grundflächenzahl 85 vom 100 (GRZ 0,85).
- 2.2 Innerhalb des Baufensters A dürfen Gebäude eine Höhe von 10 m, gemessen senkrecht an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 491,75 m ü. NN, bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes (OK), nicht überschreiten.
- 2.3 Innerhalb des Baufensters B und C sind Photovoltaik-Anlagen bis zu einer Höhe von 6 m, bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 491,75 m ü. NN bis zur Oberkante der baulichen Anlage (OK), zulässig.
- 2.4 Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
- 2.5 Abweichend von Festsetzung 2.4 darf die Oberkante von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbepläne) eine Höhe von 6 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
- 3.2 Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder, Aktionsverkaufsflächen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.
- 3.3 Die Errichtung der gemäß Festsetzung 4.6 zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
- 4.1 Dächer
- 4.2 Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5 Grad auszubilden.
- 4.3 Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Einhausungen) können in anderen Dachneigungen und Dacheindeckungen erfolgen.
- 4.4 Der Firstverlauf ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.
- 4.5 Fassaden
- 4.6 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
- 4.7 Werbeanlagen
- 4.8 Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 4.9 Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbebylon zulässig.
- 5. Immissionsschutz**
- 5.1 Der Rampentisch selbst sowie die Anlieferungszone ist dreiseitig geschlossen mit Dach und einem Rolltor vorzusehen. Die resultierende Schalldämmung der Bauteile ist mit R_{w, res} ≥ 25 dB zu berücksichtigen. Während der Verladetätigkeiten ist das Rolltor geschlossen zu halten.
- 5.2 Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzelntreie Schallspektren).
- 5.3 Das abgestrahlte Schallspektrum Klima- und lufttechnischer Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntreie sein. Die Schalleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlagen sind entsprechend nachfolgender Tabelle (tags/nachts) in Abgleich mit der Nebenkarte Immissionsschutz einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen. Sollte eine Nachtabsenkung der Aggregate nicht möglich sein, gilt der Nachtwert als Zielstellung für den Ausrüster.

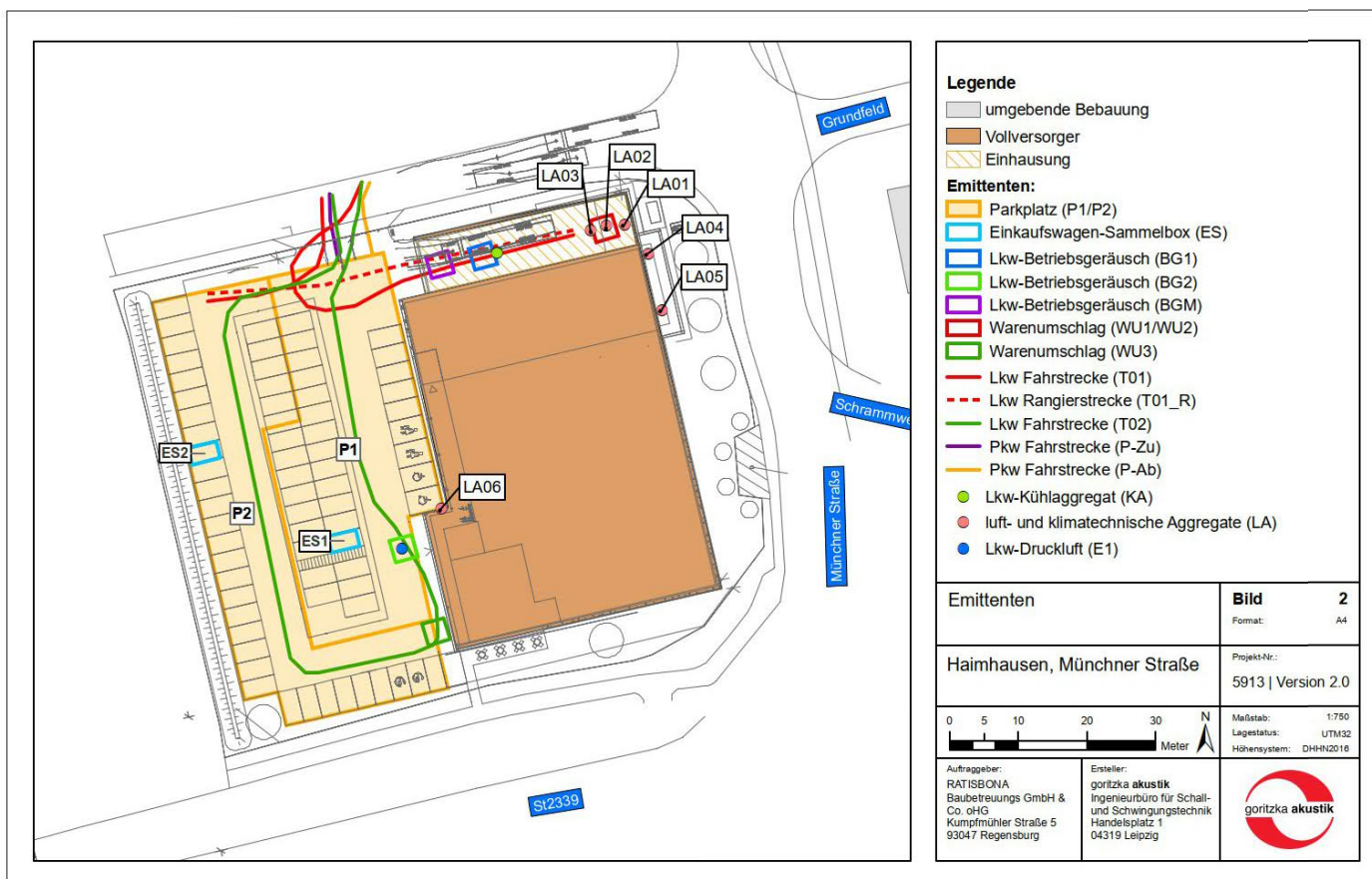
Emittent	Benennung	L _{WA} (mit tags (dB(A))	L _{WA} (mit nachts (dB(A))
LA01	Verflüssiger/Gaskühler	70,0	68,0
LA02	Wärmepumpe	70,0	63,0
LA03	Wärmepumpe	70,0	63,0
LA04	Abluft (Wandlüfter)	70,0	63,0
LA05	Zuluft (Wandlüfter)	70,0	67,0
LA06	Außenklimagerät (Backshop)	70,0	70,0

- 6. Wasserhaushalt**
- Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern und darüber hinaus mit einem Drosselabfluss von maximal 13 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten.
- 7. Stellplätze**
- Stellplätze sind 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.
- 8. Grünordnung**
- 8.1 Nicht versiegelte Flächen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern und auf mind. 20 % der Fläche mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb des Plangebietes ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder 2 Sträucher der Pflanzliste A bzw. B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

- 8.3 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzten Fläche sind zusätzlich mindestens 40 Sträucher in Gruppen von 3-5 Gehölzen im Abstand von mind. 1 m anzupflanzen.
- 8.4 Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen. Auf die empfohlenen Arten und Mindestpflanzqualität in den Hinweisen wird verwiesen;
- 8.5 Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung (Nordosten) sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze mit einem Pflanzbeet von mindestens 1 m 2 vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: Clematis (Wildformen Waldebe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieler), Wisteria sinensis (Glycinie).
- 8.6 Das Baugrundstück ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode zu begrünen und zu bepflanzen.
- 9. Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung**
- 9.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den vorliegenden Bebauungsplan auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nrn. 1022 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 196, 197, 197/1, 200, 200/1 und 1022/1, alle Gemarkung Haimhausen, besteht ein Ausgleichsbedarf von 15.739 Wertpunkten.
- 9.2 Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Flurstücken 1693 sowie 465 und 466 Gemarkung Haimhausen realisiert. Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den Flurstücken sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- 9.3 Auf Flurstück 1693 wird ein Sumpfwald angelegt. Der Randbereich ist als zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum anzulegen. Dieser ist soweit möglich buchtig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, sind forstlich zertifizierte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand 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. Weitere Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.
- Es sind folgende Arten zu verwenden:
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Populus alba | Silber-Pappel |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Betula humilis | Strauch-Birke |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Sambucus nigra | SchwarzerHolunder |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
- Auf Flst.-Nr. 466 und 465 ist innerhalb der braunen Fläche ein artenreicher Krautsaum anzulegen. Dazu ist die Fläche zu pflügen und mit einer Saatgutmischung anzusäen. Hierfür soll die Ufer-saum - Mischung von Rieger Hoffmann oder ähnliches verwendet werden. Es ist regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

NEBENKARTE IMMISSIONSSCHUTZ

i. V. m. Festsetzung Nr. 5.3
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung "Sondergebiet Einzelhandel, Projekt-Nr. 5913 vom 07.03.2023, Gortizka Akustik



HINWEISE

- Denkmalschutz**
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmal 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 DSchG: Aufgefundene 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.

HINWEISE (Fortsetzung)

- Wasserhaushalt**
3. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfrei-stellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammelter, Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
4. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten
5. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.
6. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickenwegen vollständig auszutauschen und ordnungsungesund zu entsorgen. Die ZD-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbe-probungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.
7. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.
- Auffüllungen**
8. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
9. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorga-ben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bau-werken" in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.
- Pflanzungen**
10. Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorgenommen werden.
11. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
12. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeits-blatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Ab-stand von 2,5 m einzuhalten.
13. Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdi-sche Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung zu beachten.
14. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47-50 einzuhalten.
- 15. Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Arten empfohlen:**

- Artenlisten**
- Artenliste A: Baumpflanzungen
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)
- Diese Baumarten eignen sich gut für die Begrünung von stark versiegelten Bereichen. Alle sind vergleichsweise stadtklimafest.
- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feldahorn Sorte „Elsrijk“ |
| Acer platanoides „Globosum“ | Kugel-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Catalpa bignonioides „Nana“ | Trompetenbaum |
| Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“ | Rotdorn |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| Gleditsia triacanthos „Inermis“ | Christusdorn |
| Prunus fruticosa „Globosa“ | Steeppenkirsche |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
- Artenliste B: Strauchpflanzungen
(Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Berberis vulgaris | Kornelkirsche |
| Cornus mas | Gewöhnliche Zwergmispel |
| Cotoneaster integriramus | Weißdorn |
| Crataegus ssp. | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Euonymus europaea | Liguster |
| Ligustrum vulgare | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Schwarze Heckenkirsche |
| Lonicera nigra | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes nigrum | Kriechende Rose |
| Rosa arvensis | Schwarze Johannisbeere |
| Rosa canina | Kriechende Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix purpurea „Nana“ | Purpur-Weide |

- Immissionen**
- Im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr ist die Anlieferung mit einem Lkw nicht zulässig.
16. Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angren-zenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weite-rem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
- Erschließung**
- Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.
19. Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Staatsstraße nicht zugeführt werden.
20. Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Vorschriften und Normen**
- DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festset-zungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85095 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienst-stunden einzusehen.
- 21.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

