

Gemeinde

Haimhausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

nördlich der Valleystraße

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Bazarganipour,  
Breitenbach

QS: Martin

Aktenzeichen

HAI 2-42

Plandatum

27.04.2023 (Entwurf)

## Satzung




Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 / 13b Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2021.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (A 3.1 bis 3.3)
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Mindesthöhen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (A 3.4)

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.





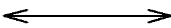
Die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 640** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 640 m<sup>2</sup>
- 3.2 **GF 1.920** zulässige Geschossfläche in Quadratmeter, z.B. 1.920 m<sup>2</sup>
- 3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- 3.4  **490,0** je Bauraum festgesetzte Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 490,0 m ü. NHN.  
Eine Abweichung bis max. +/- 0,3 m ist erlaubt.
- 3.5 Die maximale GRZ inkl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt je Baugrundstück 0,6.
- 3.6 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 9 m.  
Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind, mit Ausnahme der gem. A 7.6 herzustellenden Flächen, unzulässig.



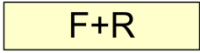
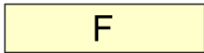


### 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Die offene Bauweise ist festgesetzt.


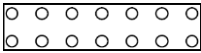

- 4.2  Baugrenze.  
Die Baugrenze darf nicht überschritten werden.
- 4.3 Es gilt die Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen in der Fassung vom 14.01.2021.
- 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.1  Fläche für Pkw-Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2  Fläche für Tiefgarage  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.3  Fläche für Tiefgaragenrampe  
Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 m. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt, die Fassaden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 5.4 Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von max. je 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Nebenanlagen sowie offene und geschlossene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.5 ist zu beachten.
- 5.5 Die max. zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen beträgt 3 m. Die Wandhöhe der Nebenanlagen wird vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
- 5.6 Von der Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen wird abgesehen.
- 5.7 Es gilt die 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.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Hauptgebäude sind nur mit Flach- oder mit symmetrischen Satteldächern zulässig.
- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung bei Satteldachbebauung
- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die maximale Dachneigung 20°.
- 6.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.1.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. den Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.1.5 Flachdächer sind zwingend als Gründächer auszubilden.
- 6.2 Aneinandergebaute Gebäude und Nebenanlagen sind profilgleich, mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

## 7 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich.  
A 8.9 (Mindestabstand für Einfriedungen) ist zu beachten.
- 7.3  Fuß- und Radweg (für Pkw befahrbar)
- 7.4  Fußweg
- 7.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.
- 7.6  Retentionsflächen zur Versickerung und Ableitung von Niederschlags- und Hangwasser.
- R 1 In der Retentionsfläche R 1 sind Versickerungsanlagen zur Straßenentwässerung anzulegen. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.
- R 2 In den Retentionsflächen R 2 sind Entwässerungsmulden zum Versickern und Ableiten des Hangwassers bei Starkniederschlägen anzulegen. Die Entwässerungsmulden sind vom jeweiligen Eigentümer entsprechend ihrer Funktion herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen. Fläche R 2 innerhalb der Ortsrandeingrünung ist wie folgt auszubilden: Tiefe 30 cm, Breite Sohle 50 cm, Breite gesamt 2,50 m.
- 7.7 Für Zufahrten, nicht überdachte Fahrrad- und Pkw-Stellplätze, reine Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

- 8.1  Öffentliche Grünfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es sind mindestens fünf Obstbäume zu pflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Entwässerungsmulde (R 2, gem. A 7.6) herzustellen.
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Ortsrandeingrünung und eine Entwässerungsmulde (R 2, gem. A 7.6) herzustellen.
- 8.3  zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5 m abweichen.
- 8.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Großflächige Steingärten sind auf die überbaubare Grundfläche anzurechnen.
- 8.5 Je vollendeter 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 8.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
  - Für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 150 bis 200 cm zu verwenden.
  - Die entlang des verkehrsberuhigten Bereichs zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen.
  - Sonstige Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

## 8.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen. Im Bereich des Wendehammers haben Einfriedungen einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1



An den gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen sind – soweit es sich um schutzbedürftige Räume (z.B. auch Gruppenräume in Kindertagesstätten und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) handelt – technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Die Fenster dieser Räume sind nach der DIN 4109 an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) von Allgemeinen Wohngebieten der TA Lärm bzw. der 18 BImSchV festverglast und als Schallschutzfenster auszuführen. Sofern diese Fenster nicht über unbelastete Fassaden (ohne Überschreitung der IRW) belüftet werden können, sind kontrollierte Wohnraumlüftungen zu installieren. Alternativ sind auch andere bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie kalte Wintergärten, Laubengänge, verglaste Balkone oder Prallscheiben möglich.

## 10 Bemaßung

### 10.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

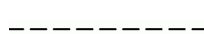
## B Hinweise

### 1



bestehende Grundstücksgrenze

### 2



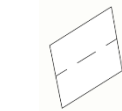
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### 3

283

Flurstücksnummer, z.B. 283

### 4



Stellplätze auf der Tiefgarage

### 5



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

### 6



Wasserdruckleitung mit Schutzbereich

### 7

Grünordnung

### 7.1

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.



7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
 Betula pendula (Sand-Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)  
 Quercus robur (Stiel-Eiche)  
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
 Tilia cordata (Winter-Linde)  
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Cornus mas (Kornelkirsche)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Haselnuss)  
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)\*  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)\*  
 Ligustrum vulgare (Liguster)\*  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
 Rosa arvensis (Feld-Rose)  
 Salix caprea (Sal-Weide)  
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
 + Beerensträucher

\* Die gekennzeichneten Sträucher sind giftig/ ungenießbar und sollten nicht auf dem Grundstück des Kinderhauses verwendet werden.

7.4 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 8 Artenschutz

8.1 Bei der Herstellung der Straßenerschließung und dem Ausheben der Baugruben ist der allgemeine Artenschutz zu beachten. Ein Baubeginn kann erst nach Absprache mit der zuständigen Stelle beim Landratsamt Dachau oder durch eine Begehung eines Sachverständigen stattfinden.

8.2 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

## 9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Entwässerungsanlagen zu versickern. Die Bemessung von Versickerungseinrichtungen kann nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 erfolgen. Der Bemessung ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein kf-Wert von  $1 \cdot 10^{-5}$  m/s zugrunde zu legen.



- 10      **Landwirtschaft**  
Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens ist zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.
- 11      **Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 12      **Boden und Grundwasser**  
Unterirdische Bauteile sind gemäß DIN 18533 gegen drückendes Wasser abzudichten.
- 13      **Brandschutz**  
Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ ist auf den Baugrundstücken unter allen Umständen einzuhalten.  
Aus Aufenthaltsräumen von nicht ebenerdig liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Fensterbrüstungshöhe von max. 8 m kann der 2. Rettungsweg auch über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind (Art. 31 BayBO).  
Es gelten die Brandschutzvorschriften der BayBO.
- 14      **Altlasten**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 15      Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich:

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Haimhausen

Kartengrundlage      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme      Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger      München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde      Haimhausen, den .....

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Äußerung zu den allgemeinen Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Haimhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Haimhausen, den .....

(Siegel)

.....  
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister