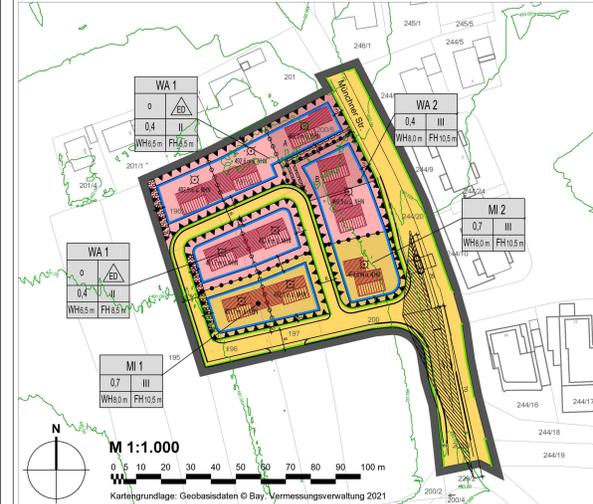
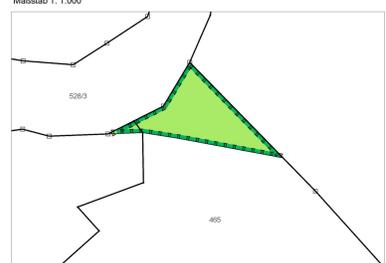


PLANZEICHNUNG



LAGEPLAN DER ZUGEORNETEN AUSGLEICHFLÄCHE



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (WA, MI)
Maß der baulichen Nutzung (z.B. 0,4)
Bauweise, Bauform, Baugrenze
Verkehrsflächen
Sonstige Planzeichen

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü. NN
Maßzahl in Metern
geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielsbebauung
Darstellung geplante Verkehrsfläche

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
Bestandsgebäude mit Hausnummern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sichtfeld

NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ I



Table with noise level ranges (LPB I-VII) and corresponding dB(A) values.

NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ II



Table with noise level ranges (LPB I-VII) and corresponding dB(A) values.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO.
1.2 Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO.
1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird baubezugsbezogen festgesetzt und beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 70 vom 100 (GRZ 0,7) in den Mischgebieten.
2.2 Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die durch Planenrtrag je Baugrundstück festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.
2.3 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogene festgesetzte Höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.
3.3 Innerhalb des WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.4 Dächer
3.5 Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Weisen-, Rasen- oder Bodenbedeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz zu dieser Festsetzung) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
6.3 Wasserhaushalt
Auf den privaten Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen und zu versickern.
6.4 Grünordnung
6.5 Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Weisen-, Rasen- oder Bodenbedeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern...

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.6 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz zu dieser Festsetzung) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
6.7 Wasserhaushalt
Auf den privaten Grundstücken anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen und zu versickern.
6.8 Grünordnung
6.9 Naturschutzfachliche Eingriffe-/Ausgleichsblanzierung
6.10 Immissionsschutz

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.11 Immissionsschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
6.12 Erschließung
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
In neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
6.13 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
Infolge von Starkregenergieereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschoss dauerhaft verhindert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

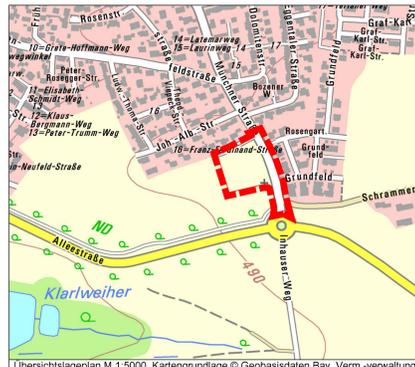
- 6.14 Boden und Auffüllungen
Sollen bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
6.15 Adressenrechtliche Vermessungsmaßnahmen
Zusätzliche Beschränkung für die Bauleitplanung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzelt im April oder nach Aufbruch der Jungtiere ab Anfang August.
6.16 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubesetzes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
2. Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit 1 zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000
2. Textlichen Festsetzungen
3. Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ beschlossen.
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 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 27.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 öffentlich ausgestellt.
6) 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. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
7) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
8) 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.



Official header for the planning authority, including contact information for the community office and the planning department.

NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ 6.2: Beurteilungspegel für Lüftungseinrichtungen

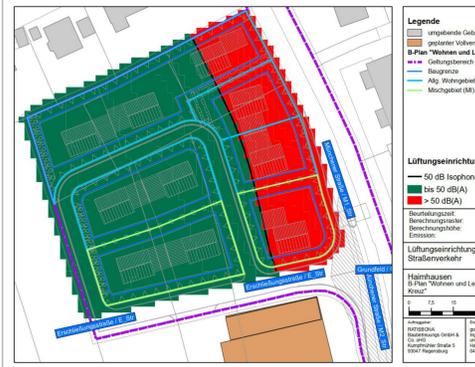


Table with noise level ranges (LPB I-VII) and corresponding dB(A) values for ventilation systems.