

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)
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
z.B. 40,5 m NN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

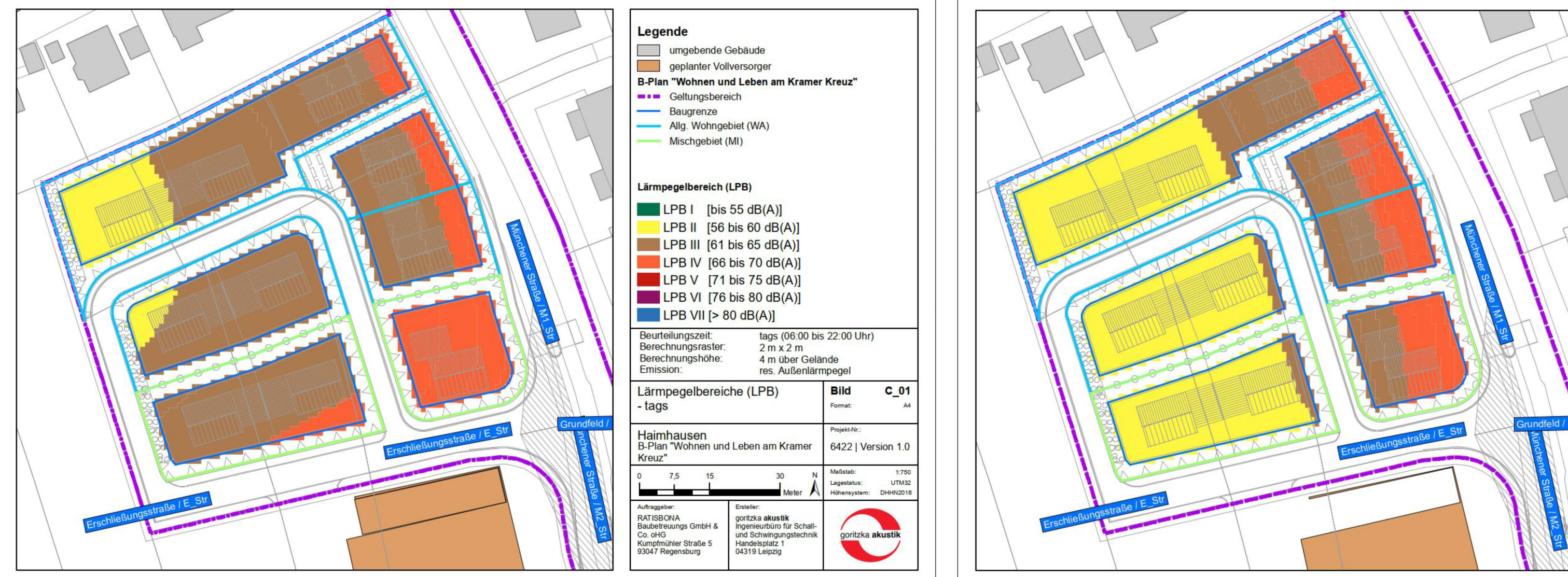
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNOV)

0	Bauweise: 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)
	Sonstige Planzeichen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Umgrenzung 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)
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Baugebietes

NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ | i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 6 - Grundlage: Schalltechnischen Untersuchungen "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz", Projekt-Nr. 6422 vom 07.03.2023, Gortizka Akustik



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNOV. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNOV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOV nicht Bestandteil des Baugebietes.
  - Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNOV. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNOV sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNOV nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNOV ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNOV außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNOV bezeichneten Teile werden als nicht zulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die zulässige Grundflächenzahl wird baugebietsbezogen festgesetzt und beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 70 vom 100 (GRZ 0,7) in den Mischgebieten.
  - Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die durch Planentwurf je Baugrundstück festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.
  - Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogene festgesetzte Höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Wandhöhe der Firsthöhe.

- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNOV festgesetzt. Die Abstandsflächen entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 14.01.2021 einzuhalten.
  - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNOV sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
  - Innerhalb des WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
  - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
    - Dächer: Hauptdachflächen sind als geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) oder als begrünte Flachdächer auszubilden. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.
    - Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind ausschließlich in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtonen zulässig.
    - Dächer sind auschließlich aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgenommen.
    - Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen) können abweichend mit anderen Dacheindeckungen, z.B. Glas ausgebildet werden.
    - Der Dachüberstand darf max. 0,30 m betragen.
    - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Dachschnitte sind nicht zulässig.
    - Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen. Die summierte Breite von Dachaufbauten (an der Traufe gemessen), darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
    - Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Gauenform einheitlich auszubilden.
    - Dächer von Garagen und Carports sind wie das Hauptdach oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
    - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie: Dachflächen von Dächern ab 10 m² Fläche sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Strahlungsenergie auszubilden.
- Module für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zum Dach und ohne Aufständerung zu errichten. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.
- Einfriedungen, Gestaltung von Abfallsammelstellen
- Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.
- Private Müllsammelbehälter sind einzuhalten oder dicht zu umplanzen.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der festgesetzten Höhen je Baugrundstück sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,5 m zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
  - Die Anzahl der Stellplätze ist 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.
  - Private Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) zu befestigen.
  - Vor den Eingangsseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsfächchen einzuhalten.
- Immissionsschutz**
  - Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierfür sind die in den Nebenkarten Immissionsschutz gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 bzw. nachfolgender Tabelle einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
Zeile		L <sub>a</sub>
1	I	48
2	II	55
3	III	60
4	IV	65
5	V	70
6	VI	75
7	VII	80
		> 80*

\* Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Außenanlagen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sorgfältig zu gestalten.

- 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.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.
- Wasserhaushalt**
  - Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschrumpeltes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen und zu versickern.
  - Abweichend davon ist innerhalb der mit „A“ und „B“ gekennzeichneten und grau schraffierten Baugrundstücke das auf der jeweiligen Grundstücksfläche anfallende unverschrumpelte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuführen und mit einem Drosselabsatz von maximal 12 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten.
- Grünordnung**
  - Flachdächer und fachgeneigte Dächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der nutzbaren Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.
  - Innerhalb der als Fläche mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen festgesetzten Fläche ist eine zeitnahe Anpflanzung anzufordern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Planperiode zu ersetzen.
  - Als Mindestpflanzqualität für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gilt: mindestens 2x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 cm.
  - Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Planperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Planperiode zu ersetzen.
  - Als Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen gilt: Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.
  - Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung**
  - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Baugebungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ besteht ein Ausgleichsbedarf von 11,143 Wertpunkten.
  - Zuordnung einer Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:
  - Der Ausgleich wird teilweise auf der Okokontofläche der Gemeinde Haimhausen FL-Nr. 143 erbracht. Hierfür werden 1.844 Wertpunkte von der Fläche abgebucht.
  - Als Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr.465 und 466, GmkH. Haimhausen mit einer Größe von 930 m² zugeordnet. Die folgenden Maßnahmen sind umzusetzen:

- In der festgesetzten Fläche ist eine Hartloetzau zu entwickeln, sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldbaum, dieser ist soweit möglich lurchig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, müssen forstlich zertifizierte Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2 m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand auch 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. Weiteren Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.
  - Es sind folgende Gehölze zu pflanzen:
- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Quercus robur        | Stiel-Eiche       |
| Alnus incana         | Grau-Erle         |
| Alnus glutinosa      | Schwarz-Erle      |
| Salix alba           | Silber-Weide      |
| Salix caprea         | Sal-Weide         |
| Acer pseudoplatanus  | Berg-Ahorn        |
| Carpinus betulus     | Hainbuche         |
| Eucalyptus europaeus | Pflaumenthal      |
| Viburnum opulus      | Wasser-Schneeball |

HINWEISE

- Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Baugebungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die Durchführung ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabtrag und jeder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.
- Erschließung**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

In neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsnetze in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammlerbehälter am Abfuhrort an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.

Der Bestand und Betrieb von vorhandenen Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird verwiesen.

HINWEISE

- Planungen**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Zwischen Baustandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

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

**Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen:**

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Globoseum“	Kugel-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia tricanthos „Inermis“	Christdorn
Prunus fruticosa „Globosa“	Steppenkirische
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Melbirene

**Für Strauchpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen:**

(Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus spp.	Weißdorn
Eucornus europaea	Europäisches Pfaffenhäufchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa everslii	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugifolia	Wein-Rose
Salix purpurea „Nana“	Purpur-Weide
- Erneuerbare Energien**

Für 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 Fachbehörde.
- Landwirtschaftliche Emissionen**

Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bauher der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dämmen und heruntzunehmen. Mit zwischen Emissionen während der Entzert der Bewirtschaftung der Flächen oder weiteren landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
- Immissionen**

Im Baugebungsplanverfahren wird die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße erforderlich. Zur Beschleunigung der Bearbeitung wird empfohlen, dies dem Bauantrag bereits beizulegen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis vorgebracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen.

Eine Abweichung davon ist auch möglich, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgeht.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die den Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Spülgeläse, Aggregate mit Vollpackung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsschwingigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abfuhrleitungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmern) soll vermieden werden.

Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschalldämmte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.
- Werbe- und Hinweiswischer**

Gemäß § 33 StVO sind werbende- und Hinweiswischer so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinträchtigen.
- Wasserhaushalt**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFFV) und die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TREGW) zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Gegebenenfalls kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sicherwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenproben 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 Bauseitigen Wasserrückhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWVG einzuholen.

Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Regenwassersammelbehälter (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 Schmutzwasserkanal 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 Vorrainierung vorzusehen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Baugebungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerschoss dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementversicherung wird empfohlen.
- 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 (Mittelungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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 schonen und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau 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.
- Atenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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

Verwendung von insektenfreundlicher 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 Baugebungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

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 (BauNutzungsverordnung - 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 Baugebungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ als Satzung.
- Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt das aufbereitete Baugebungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
  - Bestandteile dieser Satzung**

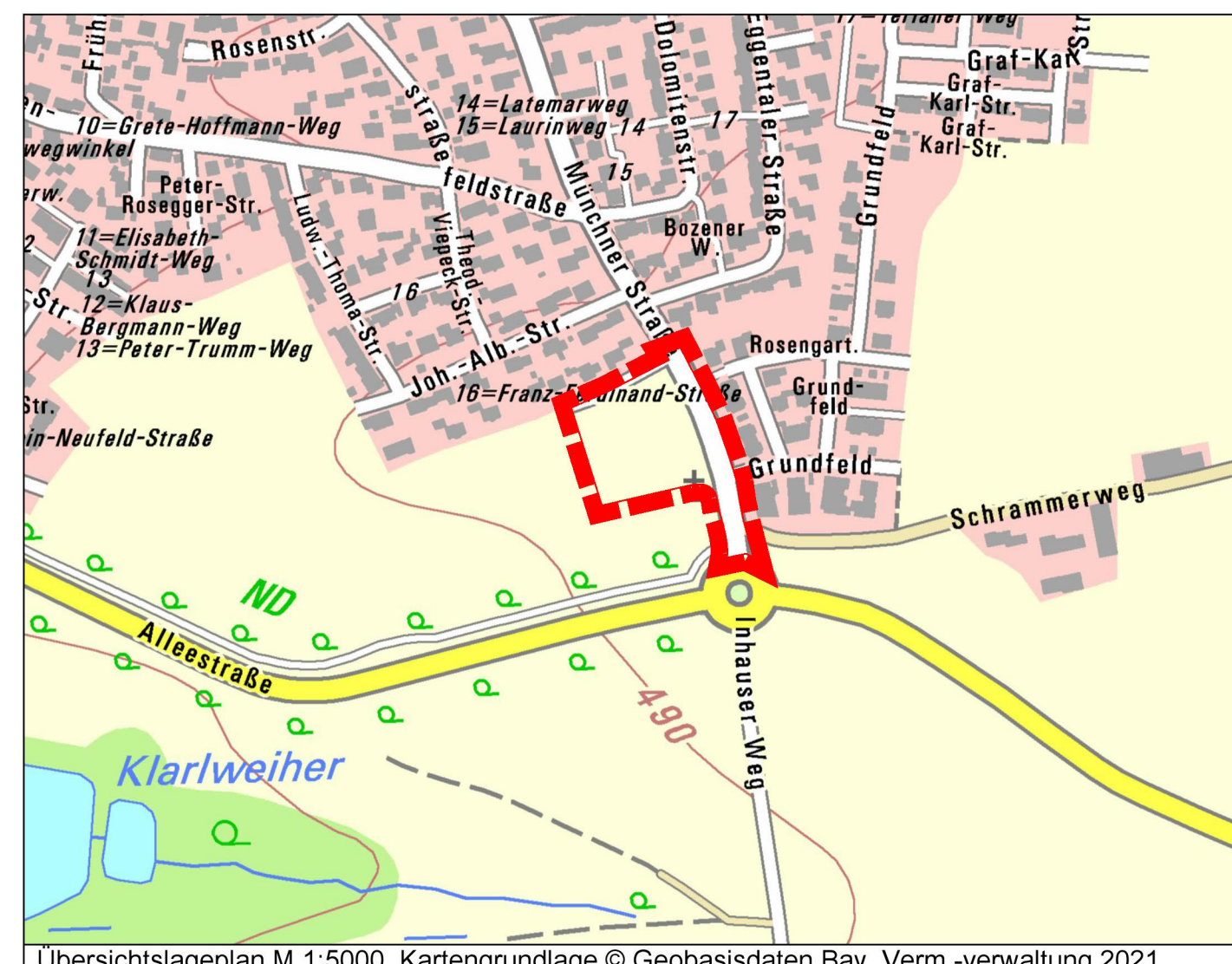
Baugebungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000  
2. Textlichen Festsetzungen
  - Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Baugebungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Baugebungsplans „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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Baugebungsplans „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.
- Zum Entwurf des Baugebungsplans „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 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Baugebungsplans „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.
- Zum Entwurf des Baugebungsplans „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 ..... öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Baugebungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Baugebungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den .....	
(Siegel)	
(1. Bürgermeister)	
9) Aufgefertigt	
Haimhausen, den .....	
(Siegel)	
(1. Bürgermeister)	
10) Der Satzungsbeschluss zu dem Baugebungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Baugebungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Haimhausen, den .....	
(Siegel)	
(1. Bürgermeister)	



**Gemeinde Haimhausen**  
Hauptstraße 15  
85778 Haimhausen

**Bebauungsplan**  
"Wohnen und Leben am Kramer Kreuz"  
mit integriertem Grünplanungsplan

Format: DIN A0  
letzte Änderung: 13.07.2023  
Datum der Planfassung: 20.07.2023  
Plan-Nr.: 1126-3

Planfassung: TB MARKERT Stadplanung + Landschaftsarchitektur PartG mbH  
Matthias Freytag, Stadtplaner  
Adrian Mertes, Stadtplaner

Unterschrift des Planers: [Signature]

Planverfasser: Lena Lindstedt, Alwin Schömer, Matthias Häring

Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg  
Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg  
Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg

Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg  
Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg  
Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg

Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg  
Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg  
Planverfasser: TB 34, 84046 Nürnberg