

PLANZEICHNUNG



LAGEPLAN DER ZUGEORNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE

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

Maßstab 1:1.000



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

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

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. WH 0,8 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 BauNVO)

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

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

—	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	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
—	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 BauNVO)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Baugebietes

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü. NNH

z.B. 492,0	Maßzahl in Metern
z.B. 3	geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielsbebauung
z.B. 3	Darstellung geplante Verkehrsfäche

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

z.B. 200	Bestandsgebäude mit Hausnummern
z.B. 2	

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtfeld

—	Sichtfeld
---	-----------

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfte- und Bürobauwerke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile werden als nicht zulässig festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung
 - Die zulässige Grundflächenzahl wird baugebietsbezogen festgesetzt und beträgt 40 von 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 70 von 100 (GRZ 0,7) in den Mischgebieten.
 - Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die durch Planeintrag je Baugrundstück festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.
 - Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Wandhöhe der Firsthöhe.
 - Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Dachfirst nicht überschreiten. Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3 m bezogen auf die je Baugrundstück festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächenhöhe und die Fassung vom 14.01.2021 einzuhalten.
- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 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: Hauptdächflächen 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 ausschließlich 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. Dacheschneite sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptbaus zu errichten 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, darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge. Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig, darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge.

- 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 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 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.
- Immissionsschutz
 - Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche
 - Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-1, „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 hier- zu sind die in den „Nebenkarten Immissionsschutz“ gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärm- pegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 bzw. nachfol- gende Tabelle einander wie folgt zugeordnet sind:

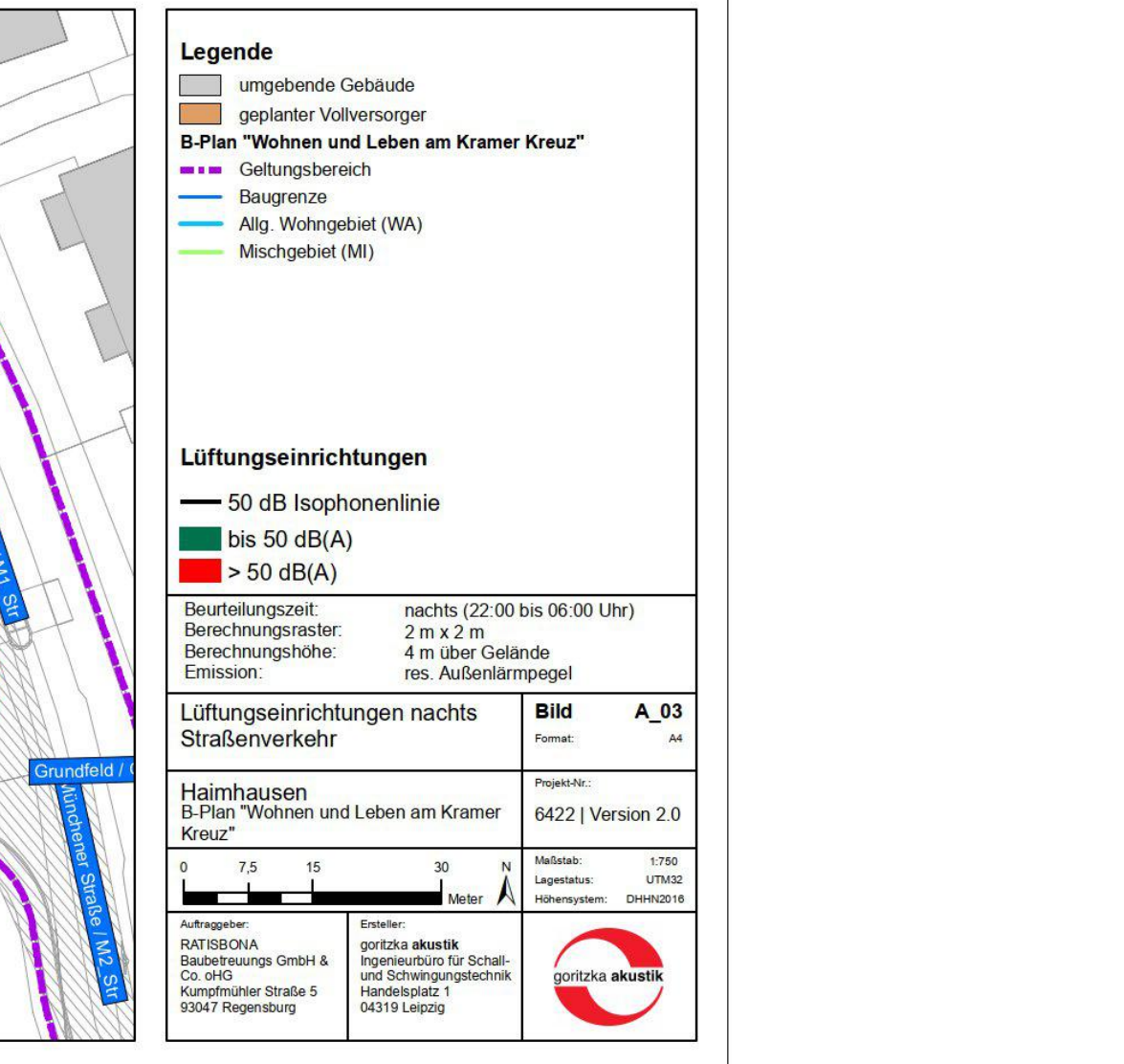
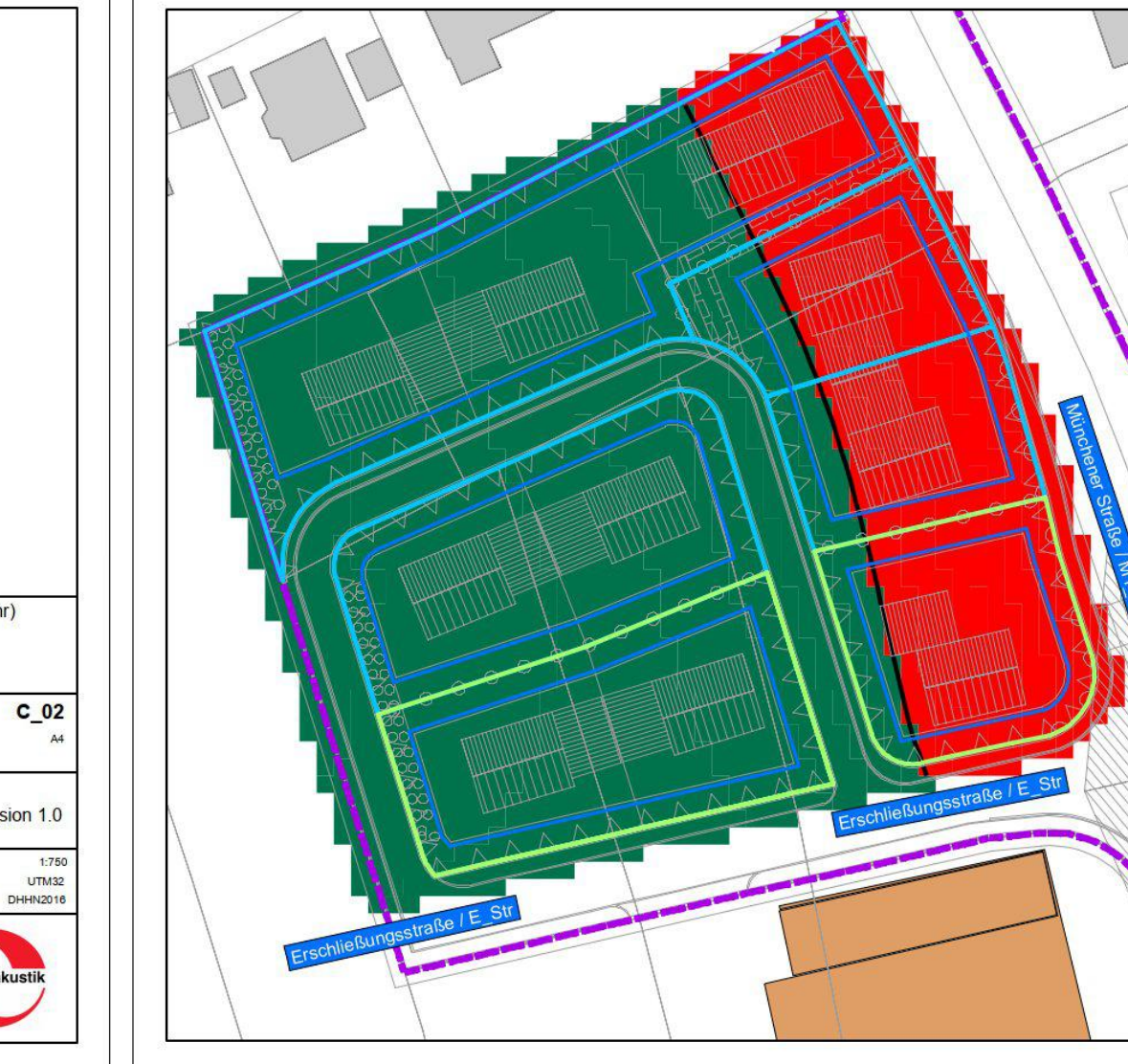
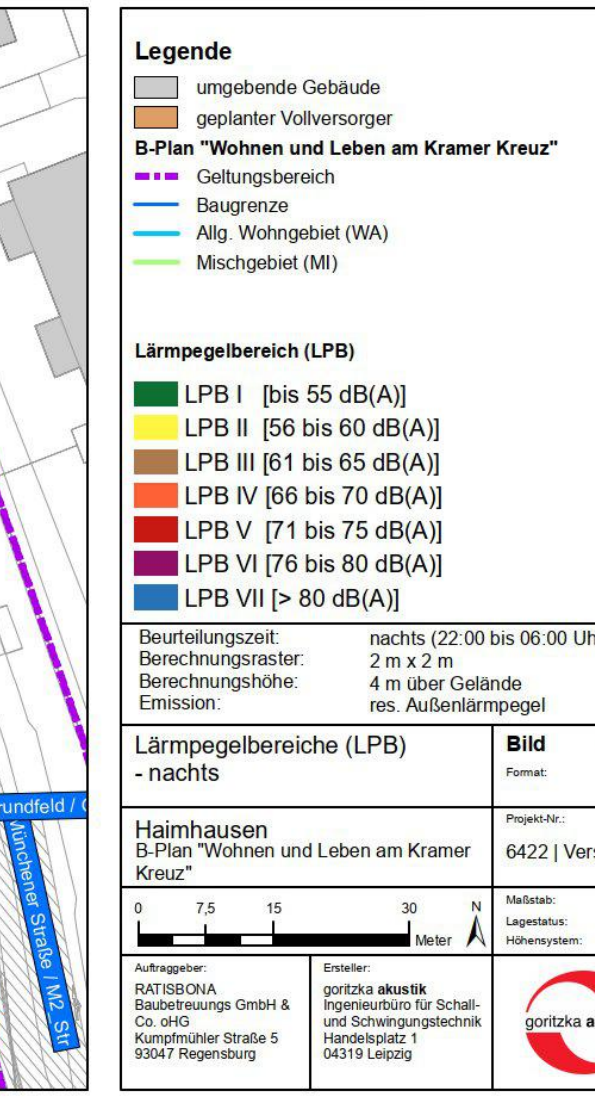
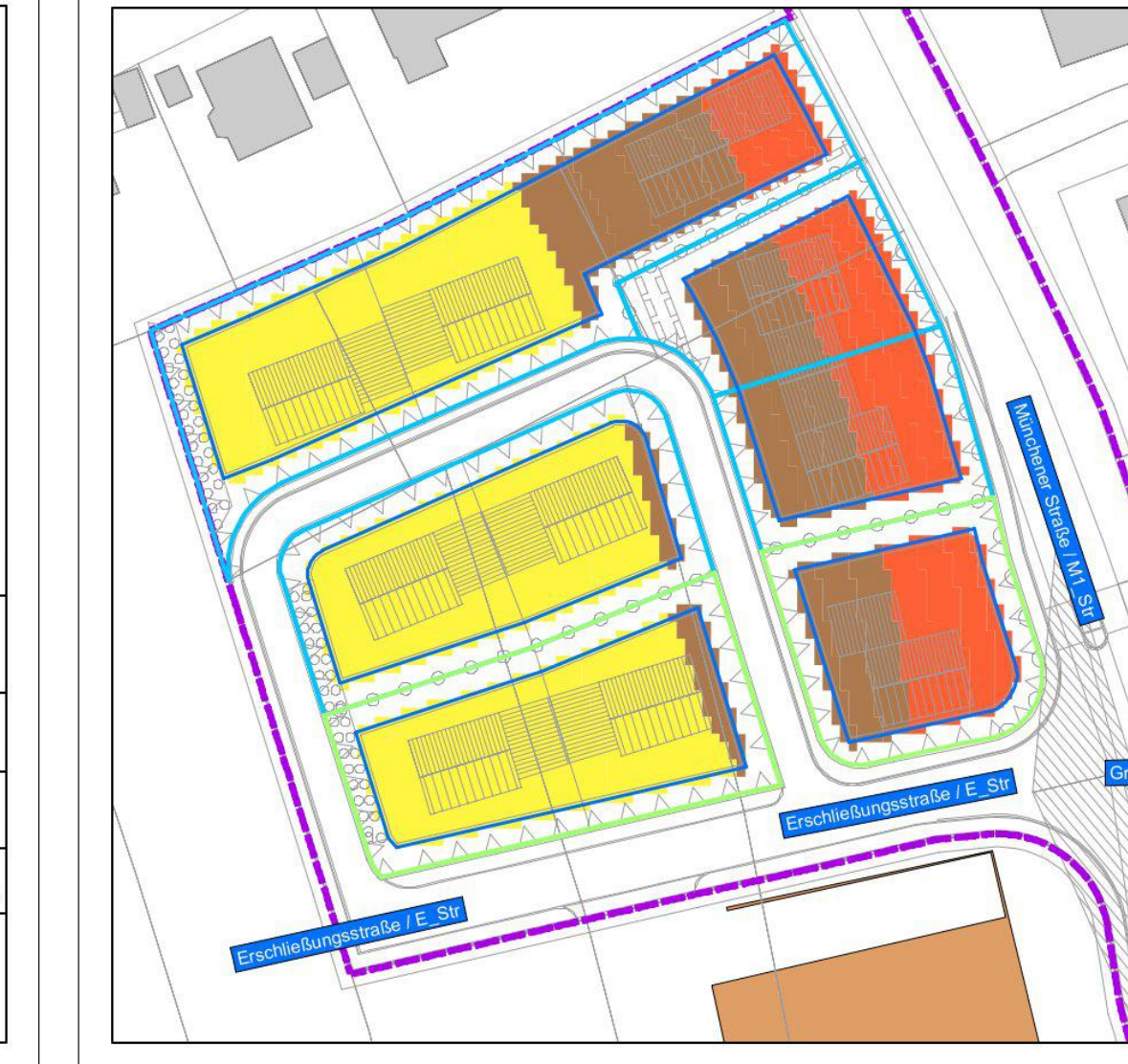
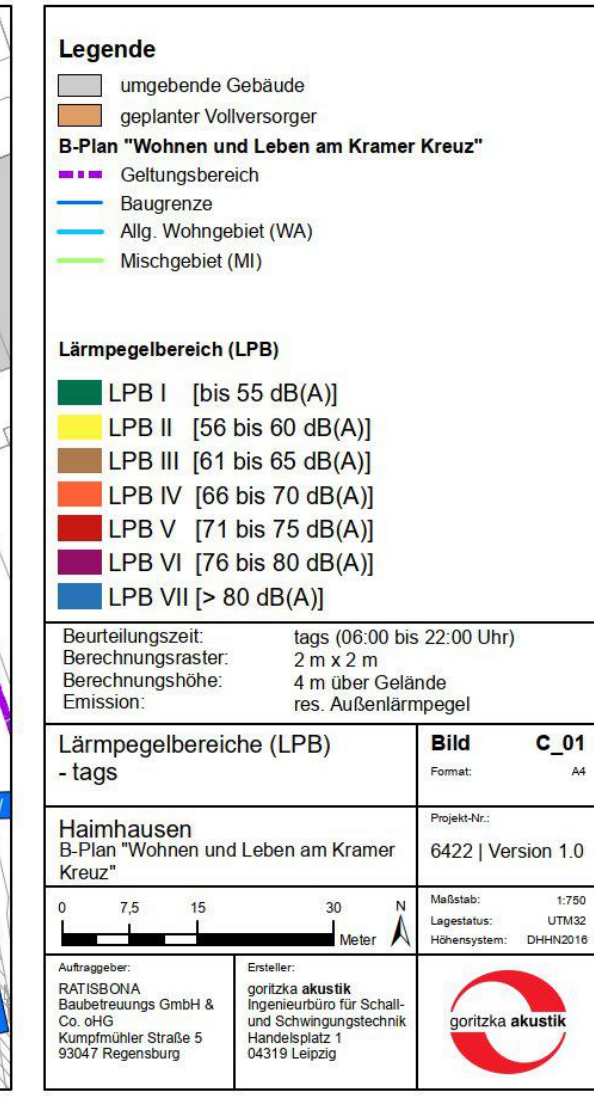
Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a
1	I	48
2	II	55
3	III	60
4	IV	65
5	V	70
6	VI	75
7	VII	80
8	VIII	85

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
 - Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz) zu dieser Festsetzung) sind schall- dämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 - Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen wer- den, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzim- mern erforderlichen Fenstern anliegen.
- Wasserhaushalt
 - Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes 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, unverschmutzte Nie- derschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuführen und mit einem Drosselabfluss 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 Grä- sern 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 fest- gesetzten Fläche ist eine 2-reihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode ersetzen.
 - Als Mindestpflanzqualität für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gilt: mindestens 2x verpflanzt mit einer Mindesthöhe von 60 cm.
 - Auf den Baugrundstücken ist je angelfangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerech- ter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Drei- bock zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode 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 Stellplatz- flächen 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
 - Dächer: Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „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 Ökotoptfläche der Gemeinde Haimhausen Fl.Nr. 143 erbracht. Hierfür werden 1.844 Wertpunkte von der Fläche abgebuht.
 - Als Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr.465 und 466, Gmk. Haimhausen mit einer Größe von 930 m² zugeordnet. Die folgenden Maßnahmen sind umzu- setzen:
 - In der festgesetzten Fläche ist je Hartzolzaue zu entwickeln, sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldbaum, dieser ist soweit möglich buchtig 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 Ab- stand 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:

HINWEISE

- Denkmalschutz
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 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 Telekommuni- kationsleitungen vorzusehen.
 - Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsam- melbehälter am Abfuhrtag 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 Versorgungslei- tungen“ bei Grabarbeiten wird verwiesen.

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, Goritzka Akustik



PLANZEICHNUNG

