

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 Bauordnungsverordnung - BauO-VO)

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauO-VO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. 1,0	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. 10,0 m	Wandhöhe, als Höchstmaß
z.B. 10,0 m	Firsthöhe, als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - 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

Darstellung geplante Verkehrsfähigkeit

PLANGRUNDLAGE

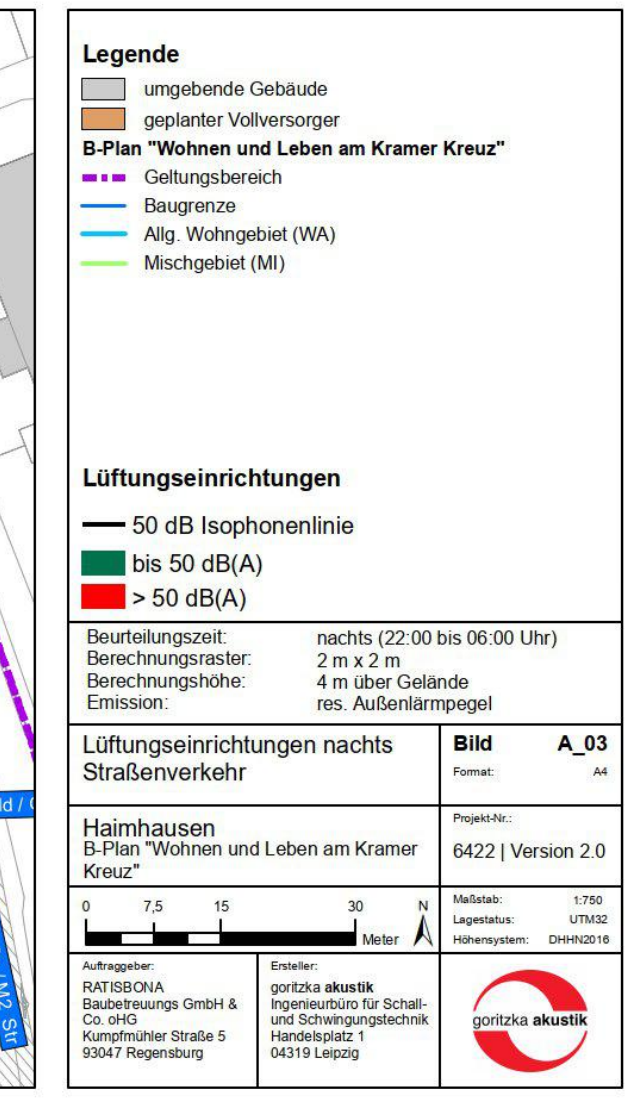
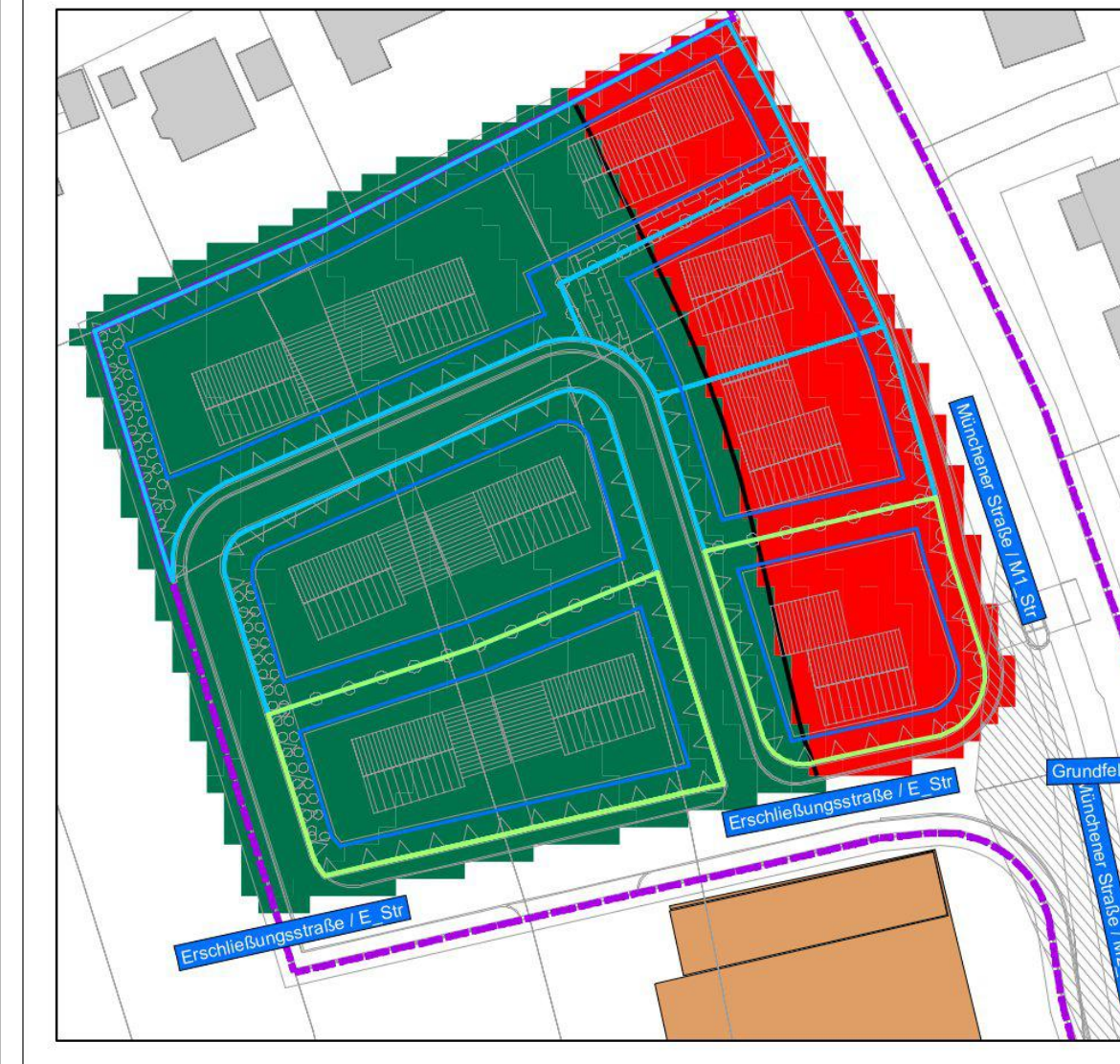
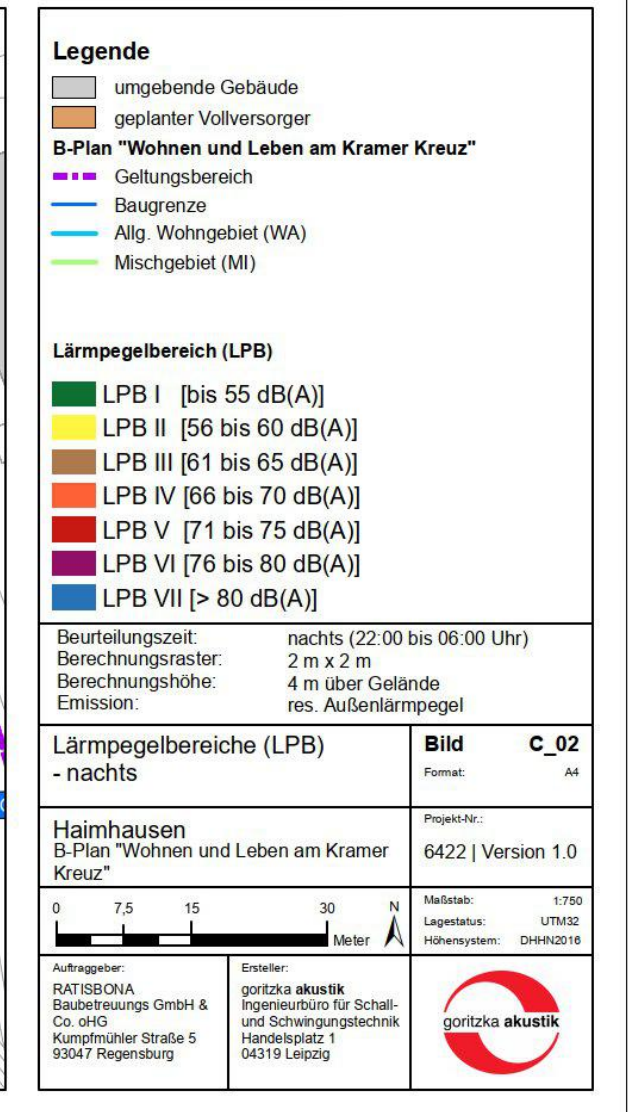
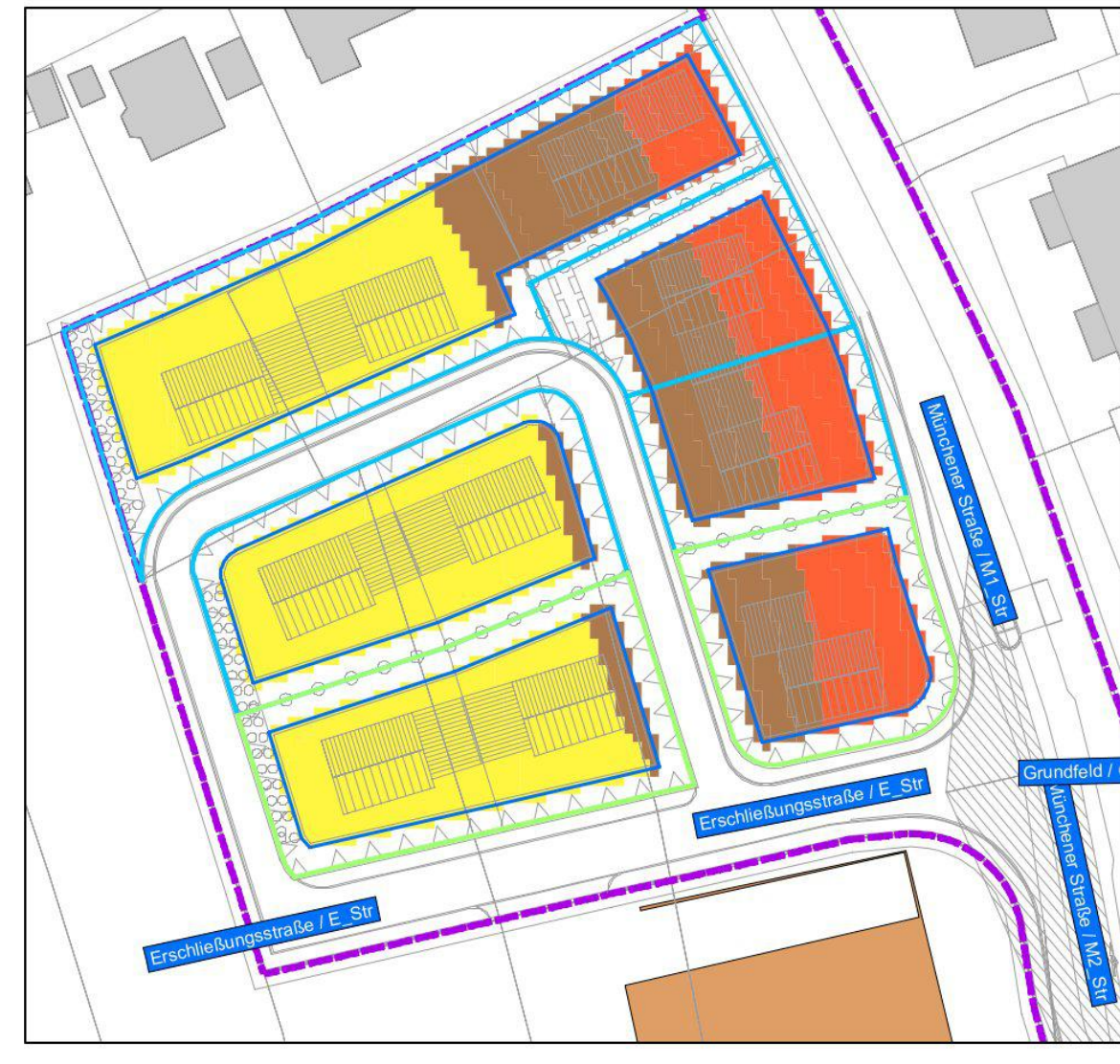
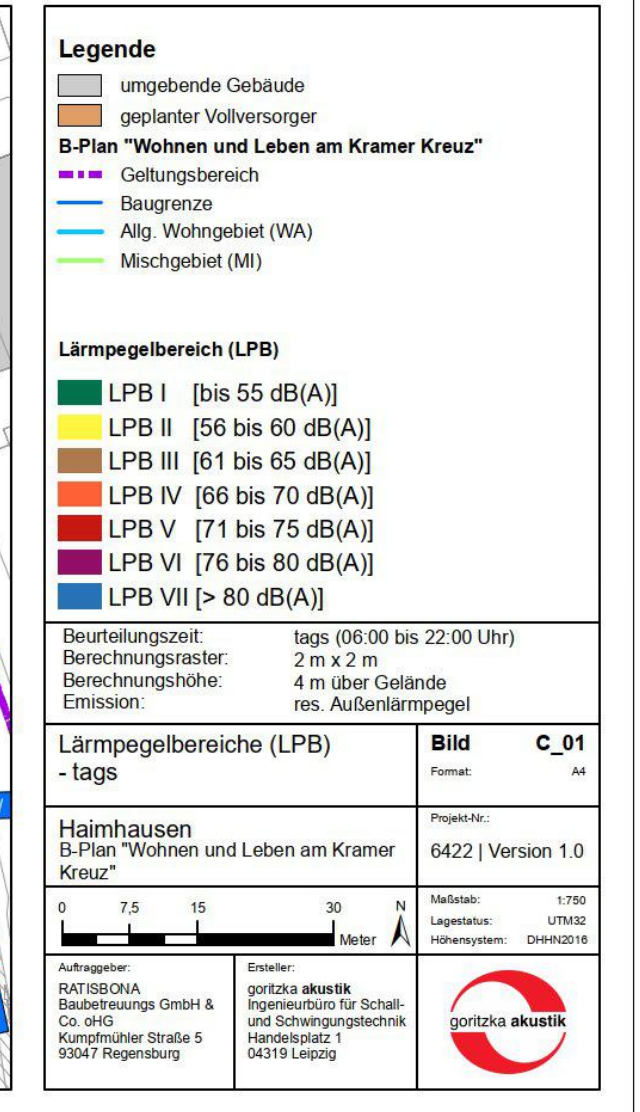
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

z.B. 2	Bestandsgebäude mit Hausnummern
--------	---------------------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

—	Sichtfeld
---	-----------

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



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 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 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 Farbvarianten 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. Dacheinschnitte 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.
- Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Giebelform 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 sind mindestens 30 % mit Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Strahlungsenergie auszubilden.
- Module für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zum Dach und ohne Aufstützung zu errichten. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.
- Einfriedrungen, Gestaltung von Abfallsammelstellen
 - Bauliche Einfriedrungen sind als offene Einfriedrungen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Durchgehende Zaunsockeln sind unzulässig.
- Private Müllsammelbehälter sind einzuhäufen oder dicht zu umplanzen.
- Stützmauern, Aufschüttungen und Abragungen
 - Aufschüttungen und Abragungen 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 wasserdruckfähiger 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.

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

4. Für maßgeblichen Außenlärmpegel L_{Aeq} > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
 - Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz) zu dieser Festsetzung) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen 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 werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpiegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern 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 Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuführen und mit einem Drosselabfluss von maximal 12 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten.
- Gründordnung
 - 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 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 angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreieck 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 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 Eingriffe/-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 umzusetzen:
 - In der festgesetzten Fläche ist je Hektarfläche zu entwickeln, sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum, 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 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
 - Alnus incana
 - Alnus glutinosa
 - Salix alba
 - Salix caprea
 - Acer pseudoplatanus
 - Carpinus betulus
 - Eunymus europaeus
 - Viburnum opulus
 - Stiel-Eiche
 - Grau-Erle
 - Schwarz-Erle
 - Silber-Weide
 - Sal-Weide
 - Berg-Ahorn
 - Hainbuche
 - Pflaumenthellen
 - Wasser-Schneeball

- Immissionen
 - Im Baugenehmigungsverfahren 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 Außenlärmpiegel 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 vorgibt.
 - Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Spaltleiste, Aggregate mit Vollpackung, Minimierung von Drehtaxen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
 - Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abfuhrleitungen direkt an, oder unterhalb von ungeteilten Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
 - Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
 - Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Eindämmung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
 - Auf den „Leitflächen“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.
- Werbe- und Hinweisschilder
 - Gemäß § 33 StVO sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht beeinträchtigen.
- Wasserhaushalt
 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFV) und die technischen Regeln zum schadenlosen 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 Schutzregeln vollständig auszusuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zo-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 Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWVG einzuholen.
 - Die Nutzung von Regenwassersystemen für die Brauchwassernutzung 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 angerechnet 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 Vorreinigung vorzusehen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
 - Infolge von Starkregenereignissen 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 Kellerschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingänge sollen wasserdicht und/oder mit Aufbauten, z.B. vor Lichtschächten, abgesehen 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 (Mitteilungspflicht 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 schützen und zu erhalten. Auf eine bodenschädliche Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von guten Regeln und Normen, ist zu achten.
 - Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdhaushalt, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenbauabfällen 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.
- Atmosphärenschmutzliche Vermeidungsmaßnahmen
 - zeitliche Beschränkung für die Baufeldführung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzzeit im April oder nach Aufbruch der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
 - Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrücken gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzzeit 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 Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

PLANZEICHNUNG

- Pflanzungen
 - 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 Nährungsgebiet von Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
 - Die gesetzlichen Vorgaben gemäß AGBW § 30 zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten.
- Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen:

Acer campestre „Elrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Corylus coloma	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rudorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia tracanthos „Jermis“	Christdorn
Prunus fruticosa „Globosa“	Steppenkirche
Prunus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlsäure
- 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
Eunymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa nigra	Schwarze Johannisbeere
Rosa rosera	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	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 Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zwischen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiteren landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
- Immissionen
 - Im Baugenehmigungsverfahren 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 Außenlärmpiegel 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 vorgibt.
 - Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Spaltleiste, Aggregate mit Vollpackung, Minimierung von Drehtaxen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
 - Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abfuhrleitungen direkt an, oder unterhalb von ungeteilten Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
 - Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
 - Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Eindämmung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).
 - Auf den „Leitflächen“ für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.
- Werbe- und Hinweisschilder
 - Gemäß § 33 StVO sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht beeinträchtigen.
- Wasserhaushalt
 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFV) und die technischen Regeln zum schadenlosen 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 Schutzregeln vollständig auszusuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zo-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 Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWVG einzuholen.
 - Die Nutzung von Regenwassersystemen für die Brauchwassernutzung 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 angerechnet 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 Vorreinigung vorzusehen.
- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen
 - Infolge von Starkregenereignissen 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 Kellerschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingänge sollen wasserdicht und/oder mit Aufbauten, z.B. vor Lichtschächten, abgesehen 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 (Mitteilungspflicht 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 schützen und zu erhalten. Auf eine bodenschädliche Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von guten Regeln und Normen, ist zu achten.
 - Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdhaushalt, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenbauabfällen 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.
- Atmosphärenschmutzliche Vermeidungsmaßnahmen
 - zeitliche Beschränkung für die Baufeldführung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzzeit im April oder nach Aufbruch der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
 - Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrücken gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzzeit 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 Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund § 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 (Bauordnungsverordnung - 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. 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 Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ als Satzung.

- Räumlicher Geltungsbereich
 - Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- Bestandteile dieser Satzung
 - Bebauungsplan 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 Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2022 ersichtlich bekanntgemacht.
- 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.
- 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.
- 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 öffentlich ausgestellt.
- 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.
- 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. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 27.04.2023 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 Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

- Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- Haimhausen, den
(Siegel)