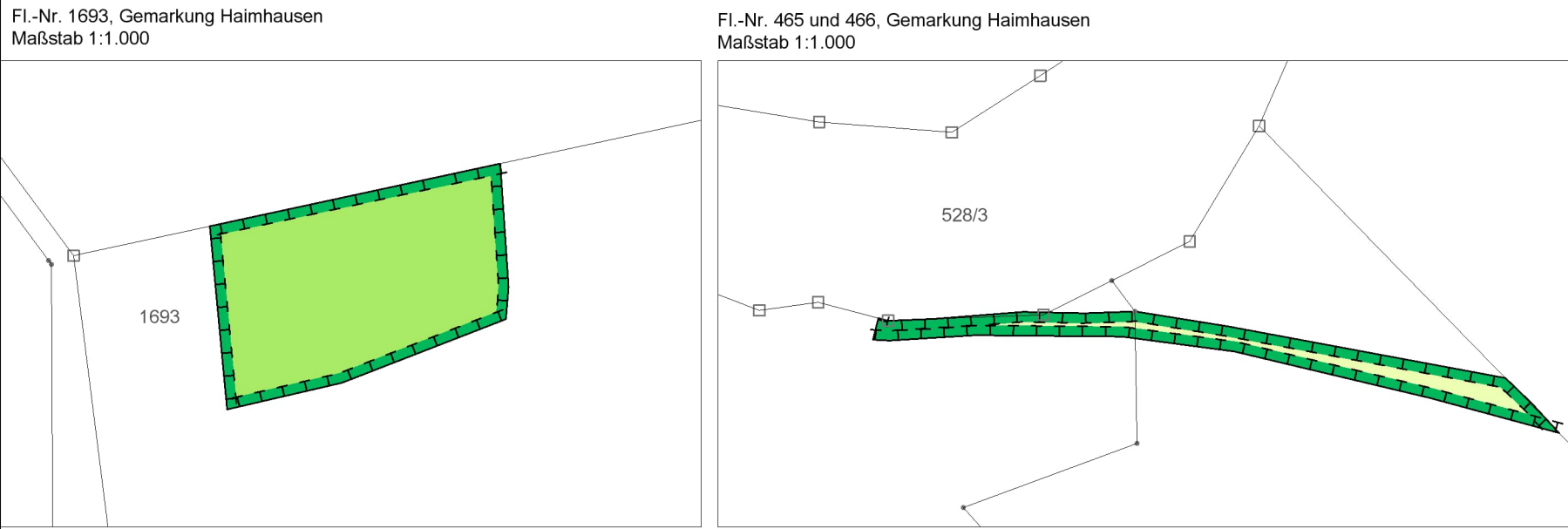




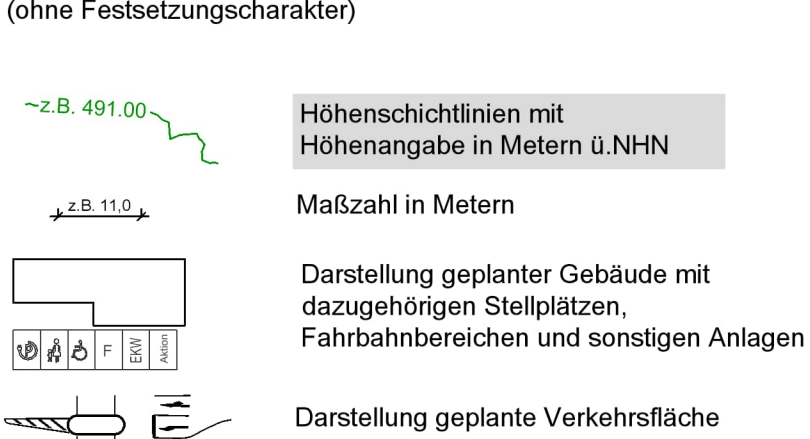
LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE



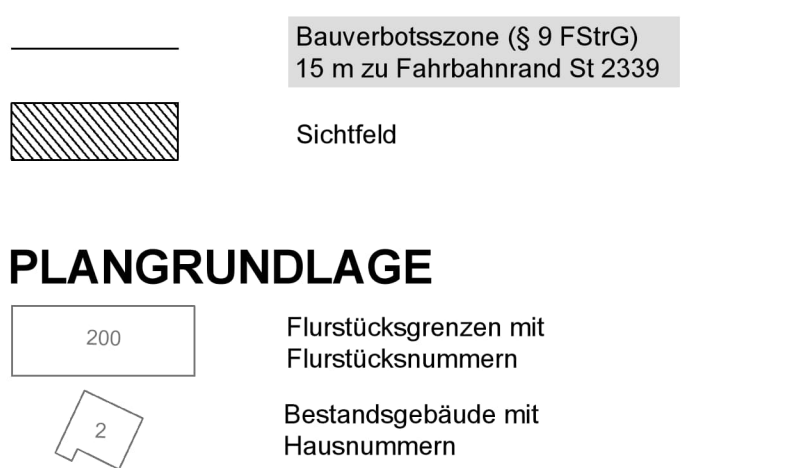
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



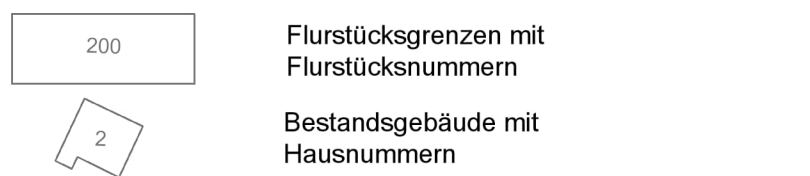
DARSTELLUNG ALS HINWEIS



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



PLANGRUNDLAGE



SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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. 6), 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 Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes 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. Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Regenwasserkonzept, Sparten- und Straßenplanung in der Fassung vom 20.07.2023

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² einschließlich eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zuzüglich Café-Verzehrfächern.
 - Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den Baugebieten beträgt die Grundflächenzahl 85 vom 100 (GRZ 0,85).
 - Innerhalb des Baufensters A dürfen Gebäude eine Höhe von 10 m, gemessen senkrecht an der Außenkante der Umfassungswand (roh), bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 491,75 m ü. NHN, bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes (OK), nicht überschreiten.
 - Innerhalb des Baufensters B und C sind Photovoltaik-Anlagen bis zu einer Höhe von 6 m, bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 491,75 m ü. NHN bis zur Oberkante der baulichen Anlage (OK), zulässig.
 - Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
 - Abweichend von Festsetzung 2.4 darf die Oberkante von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbepylone) eine Höhe von 6 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
 - Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder, Aktionsverkaufsflächen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.
 - Die Errichtung der gemäß Festsetzung 4.6 zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
 - Dächer
 - Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5 Grad auszubilden.
 - Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Einhausungen) können in anderen Dachneigungen und Dacheindeckungen erfolgen.
 - Der Firstverlauf ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.
 - Fassaden
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
 - Werbeanlagen
 - Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon zulässig.
- Immissionsschutz**
 - Der Rampentisch selbst sowie die Anlieferungszone ist dreiseitig geschlossen mit Dach und einem Rolltor vorzusehen. Die resultierende Schalldämmung der Bauteile ist mit R_{w, res} ≥ 25 dB zu berücksichtigen. Während der Verladetätigkeiten ist das Rolltor geschlossen zu halten.
 - Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren).
 - Das abgestrahlte Schallspektrum klima- und lufttechnischer Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntfrei sein. Die Schalleistungspegel (L_{WA}) der Lüftungsanlagen sind entsprechend nachfolgender Tabelle (tags/nachts) in Abgleich mit der Nebenkarte Immissionsschutz einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen. Sollte eine Nachtabsenkung der Aggregate nicht möglich sein, gilt der Nachtwert als Zielstellung für den Ausrüster.

- Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzten Fläche sind zusätzlich mindestens 40 Sträucher in Gruppen von 3-5 Gehölzen im Abstand von mind. 1 m anzupflanzen.
- Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen. Auf die empfohlenen Arten und Mindestpflanzqualität in den Hinweisen wird verwiesen.
- Fensterlose, ungedielerte Fassaden und Fassadenteile in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung (Nordosten) sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze mit einem Pflanzbeet von mindestens 1 m zu vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: Clematis (Wildformen Waldrebe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber), Wisteria sinensis (Glycinie).
- Das Baugrundstück ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode zu begrünen und zu bepflanzen.
- Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung**
 - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den vorliegenden Bebauungsplan auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nrn. 1022 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 196, 197, 197/1, 200, 200/1 und 1022/1, alle Gemarkung Haimhausen, besteht ein Ausgleichsbedarf von 15.739 Wertpunkten.
 - Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Flurstücken 1693 sowie 465 und 466 Gemarkung Haimhausen realisiert. Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den Flurstücken sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
 - Auf Flurstück 1693 wird ein Sumpfwald angelegt. Der Randbereich ist als zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum anzulegen. Dieser ist soweit möglich buchtig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, sind forstlich zertifizierte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand 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. Weitere Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.

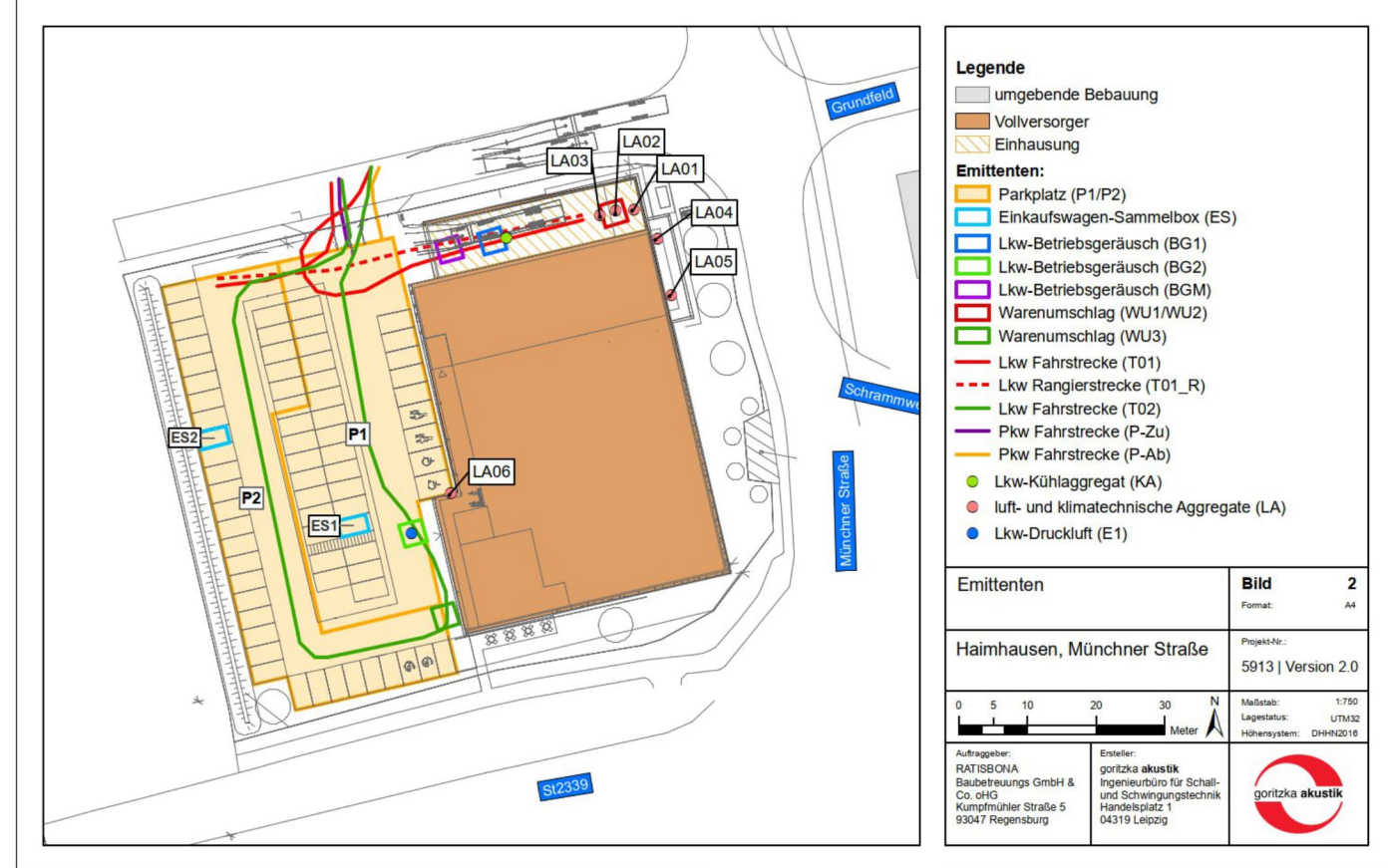
Es sind folgende Arten zu verwenden:

Populus alba	Silber-Pappel
Betula pubescens	Moor-Birke
Betula humilis	Strauch-Birke
Betula pendula	Hänge-Birke
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus sanguinea	Roter Hirtiegel
Corylus avellana	Hasel

Auf Flst.-Nr. 466 und 465 ist innerhalb der braunen Fläche ein artenreicher Krautsaum anzulegen. Dazu ist die Fläche zu pflügen und mit einer Saatmischung anzusaen. Hierfür soll die Ufer-saum - Mischung von Rieger Hoffmann oder ähnliches verwendet werden. Es ist regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

NEBENKARTE IMMISSIONSSCHUTZ

i.V.m. Festsetzung Nr. 5.3
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung "Sondergebiet Einzelhandel, Projekt-Nr. 5913 vom 07.03.2023, Goritzka Akustik



HINWEISE

- Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art 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 Verdachtsfläche ist daher ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.
- Immissionen**
Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und der Vorhabenträgerin werden weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz vereinbart: Z.B. ist im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr die Anlieferung mit einem Lkw nicht zulässig. Während Verladevorgängen sind Motoren von Lieferfahrzeugen abzustellen. Zur Sicherung der Nutzungszeiten des Geländes wird eine Schranke installiert.
- Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

HINWEISE (Fortsetzung)

- Wasserhaushalt**
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreIV) und der technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammelter, Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten.
- Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickenwegen vollständig auszusauhen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbe-probungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.
- Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.
- Bodenschutz**
Sollten 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).
- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem 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.
- Pflanzungen**
Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorgenommen werden.
- Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Bereich bestehender Leitungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 bzw. in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung zu beachten.
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBGB Art. 47-50 einzuhalten.
- Zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Arten empfohlen:
Artenlisten
Artenliste A: Baumpflanzungen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)
Diese Baumarten eignen sich gut für die Begrünung von stark versiegelten Bereichen. Alle sind vergleichsweise stadtklimafest.

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Christusdorn
Prunus fruticosa „Globosa“	Steppenkirche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

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

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus ssp.	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea „Nana“	Purpur-Weide

- Erschließung**
Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.
- Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Staatsstraße nicht zugeführt werden.
- Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m zuzuführen. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Vorschriften und Normen**
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, 85095 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Höhenangaben**
Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugsystem DHHN2016.

VERFAHRENSVERMERKE

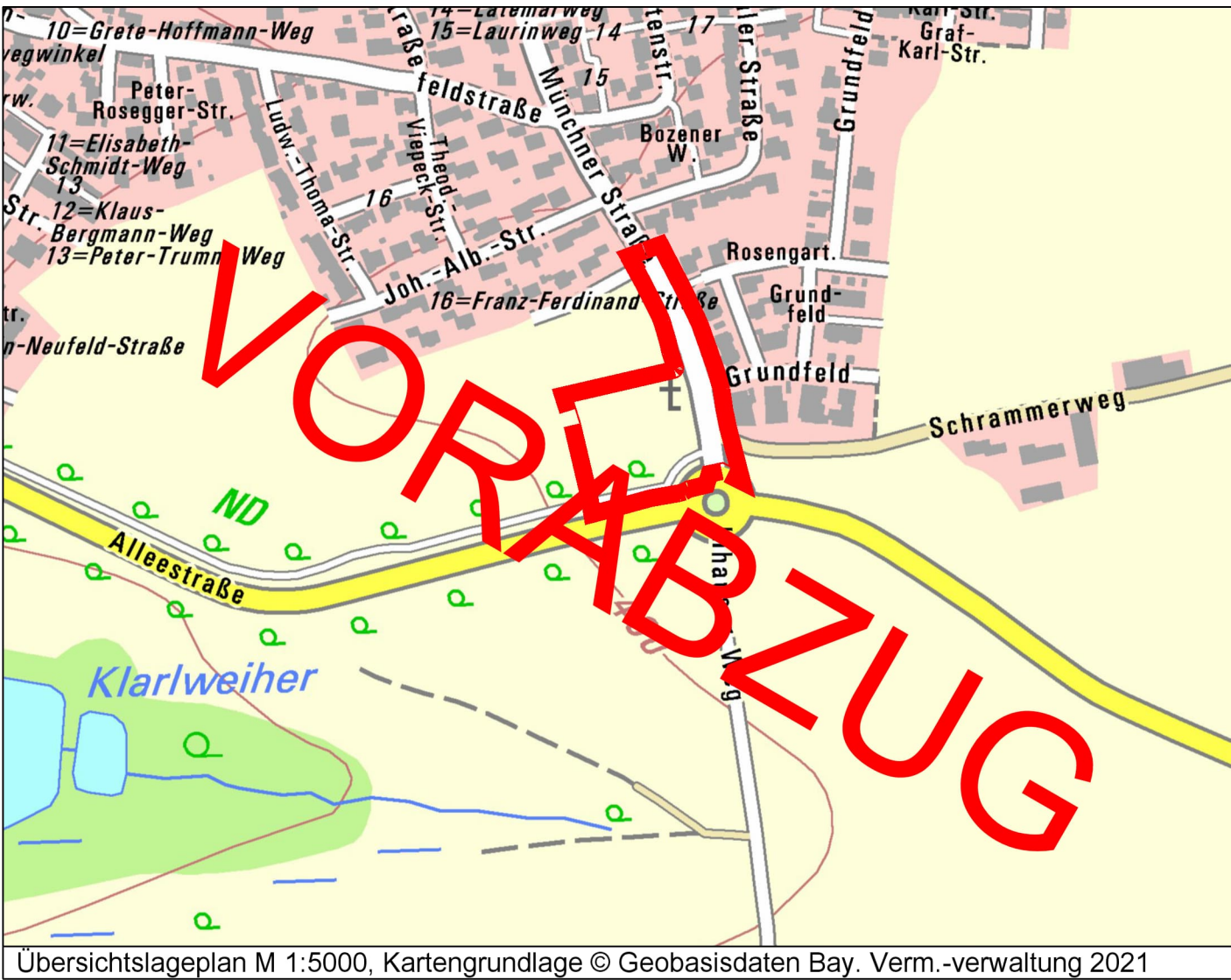
- Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 15.09.2022 hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel 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 ausgelegt.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)



	Planungsträger Gemeinde Haimhausen Hauptstraße 15 85778 Haimhausen	Vorhabenträger Ratisbona Handelsimmobilien Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg	
<div>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</div> <div>"Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"</div> <div>mit integriertem Grünordnungsplan</div>			
Format DIN A1 ÜL	letzte Änderung: 19.07.2023	Datum der Planfassung: 20.07.2023	Plan Nr.: 1126-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Pieschauer, Markt, Merdes Bearbeitung: Lena Lindstedt Aline Schwaie Martina Hasing		Planfassung:	Entwurf
		Unterschrift des Planers:	
Pfaffenruther Str. 34 90459 Nürnberg Ammergrün Nürnberg PR 286 UGB-UVN: DE3158848-67		Tel. (0911) 99878-0 Fax (0911) 99878-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
		MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	