

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
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. 40,0 m NN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3, 3 BauGB)

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

BA	Bebaungsart: 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

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)

z.B. 40,0 m	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern o. NNH
z.B. 3	Maßzahl in Metern
—	geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielsbebauung
—	Darstellung geplante Verkehrsfäche

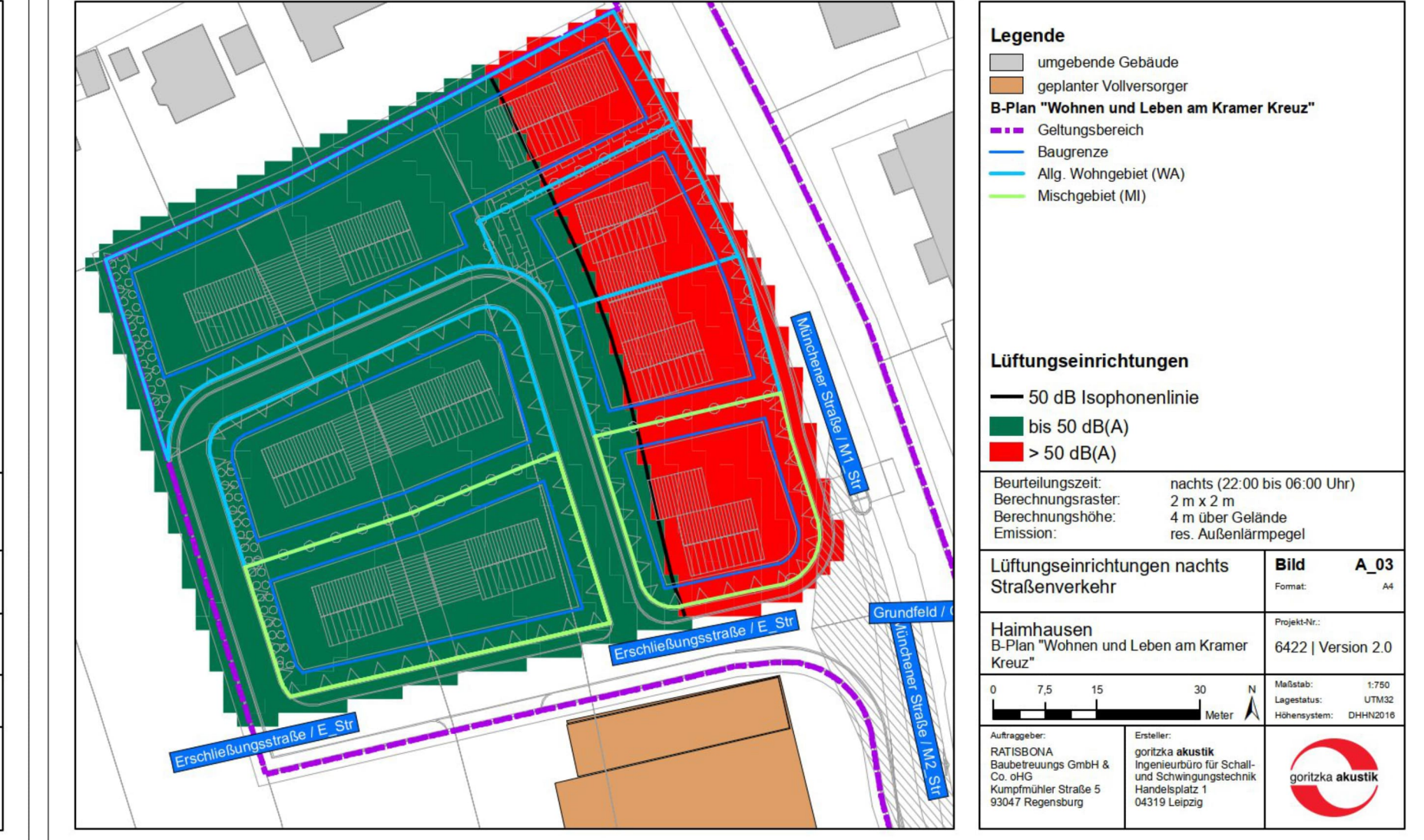
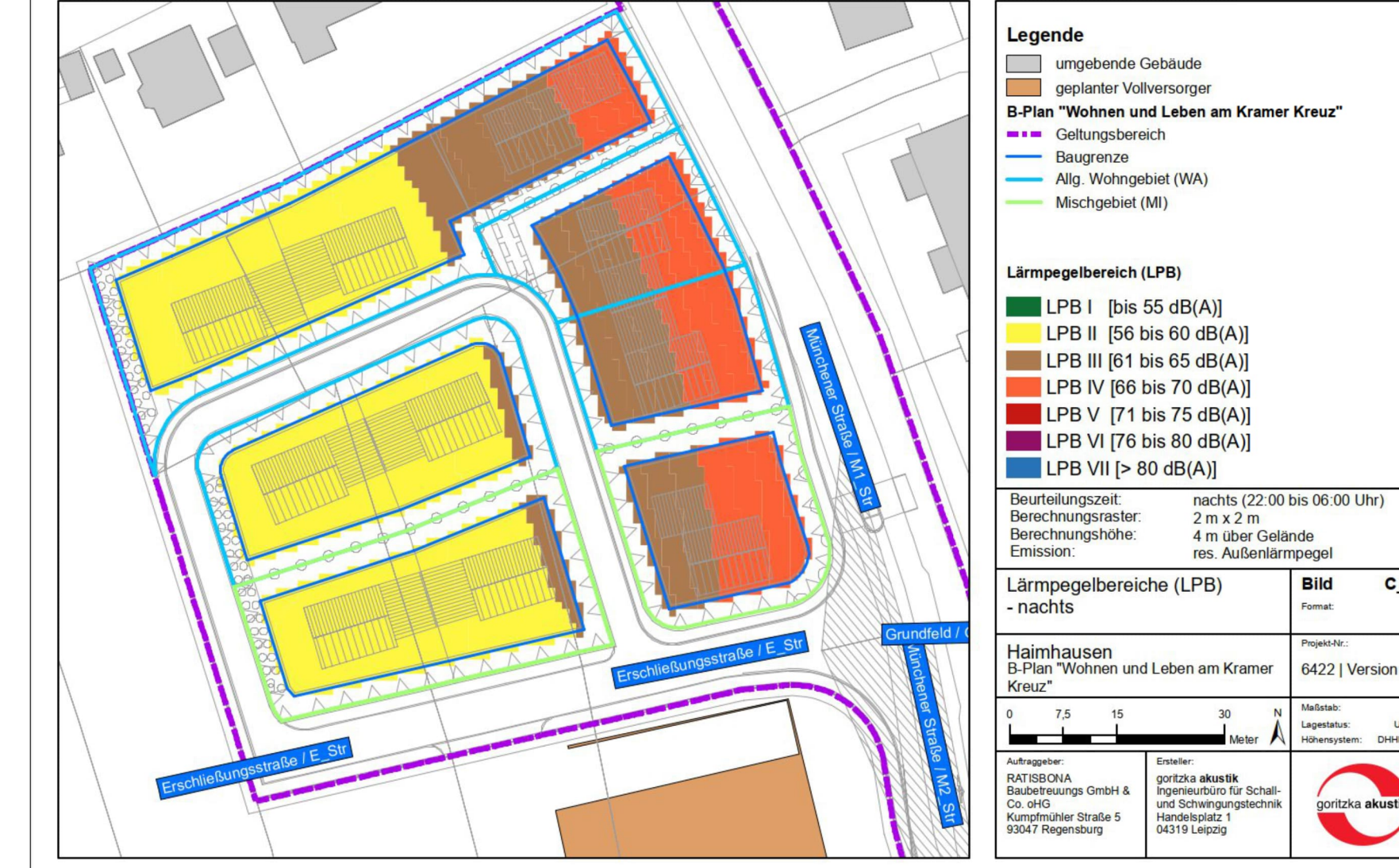
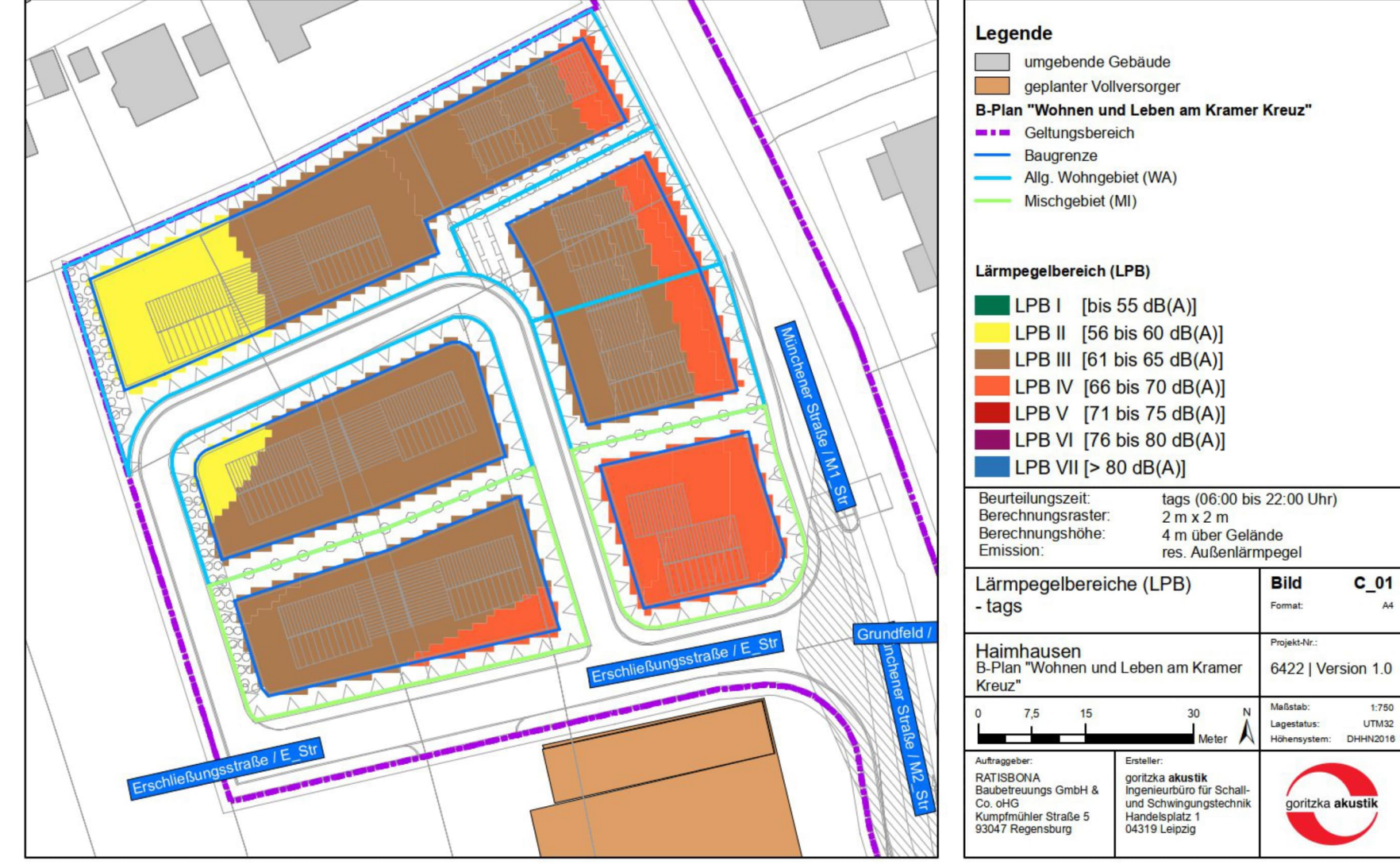
PLANGRUNDLAGE

z.B. 200	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.
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, Gortizka Akustik



HINWEISE (Fortsetzung)

Pflanzungen

- Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
- Zwischen Baumständen und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Nährungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Die gesetzlichen Vorgaben gemäß ABGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten.
- Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen: (Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
  - Acer campestre „Eisrijk“ Feld-Ahorn
  - Acer platanoides „Globosum“ Kugel-Ahorn
  - Betula pendula Birke
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Catalpa bignonioides "Nana" Trompetenbaum
  - Corylus colurna Baumhasel
  - Crataegus laevigata „Pauli's Scarlet" Rottorn
  - Fraxinus ornus Blüten-Eiche
  - Gleditsia triacanthos „Inermis" Christodorn
  - Prunus fruticosa "Globosa" Steppenkirische
  - Pyrus communis Holzbirne
  - Sorbus aria Mehlbeere
- Für Strauchpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen: (Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
  - Berberis vulgaris Gemeine Berberitze
  - Cornus mas Kornelkirsche
  - Cotoneaster integririmus Gewöhnliche Zwergmispel
  - Crataegus spp. 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 Hund-Rose
  - Rosa rugosa 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 Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten 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.
- 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-Splitgeräte, Aggregate mit Volkkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Stromgeschwindigkeiten).

Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlagregaten oder zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden 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 Bleichen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkopplern der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

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

(Siegel) (1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt

(Siegel) (1. Bürgermeister)

10) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

11) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

12) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

13) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

14) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

15) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

16) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

17) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

18) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Haimhausen, den .....

(Siegel) (1. Bürgermeister)

SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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.

§ 1	Räumlicher Geltungsbereich
§ 2	Bestandteile dieser Satzung
§ 3	Inkrafttreten

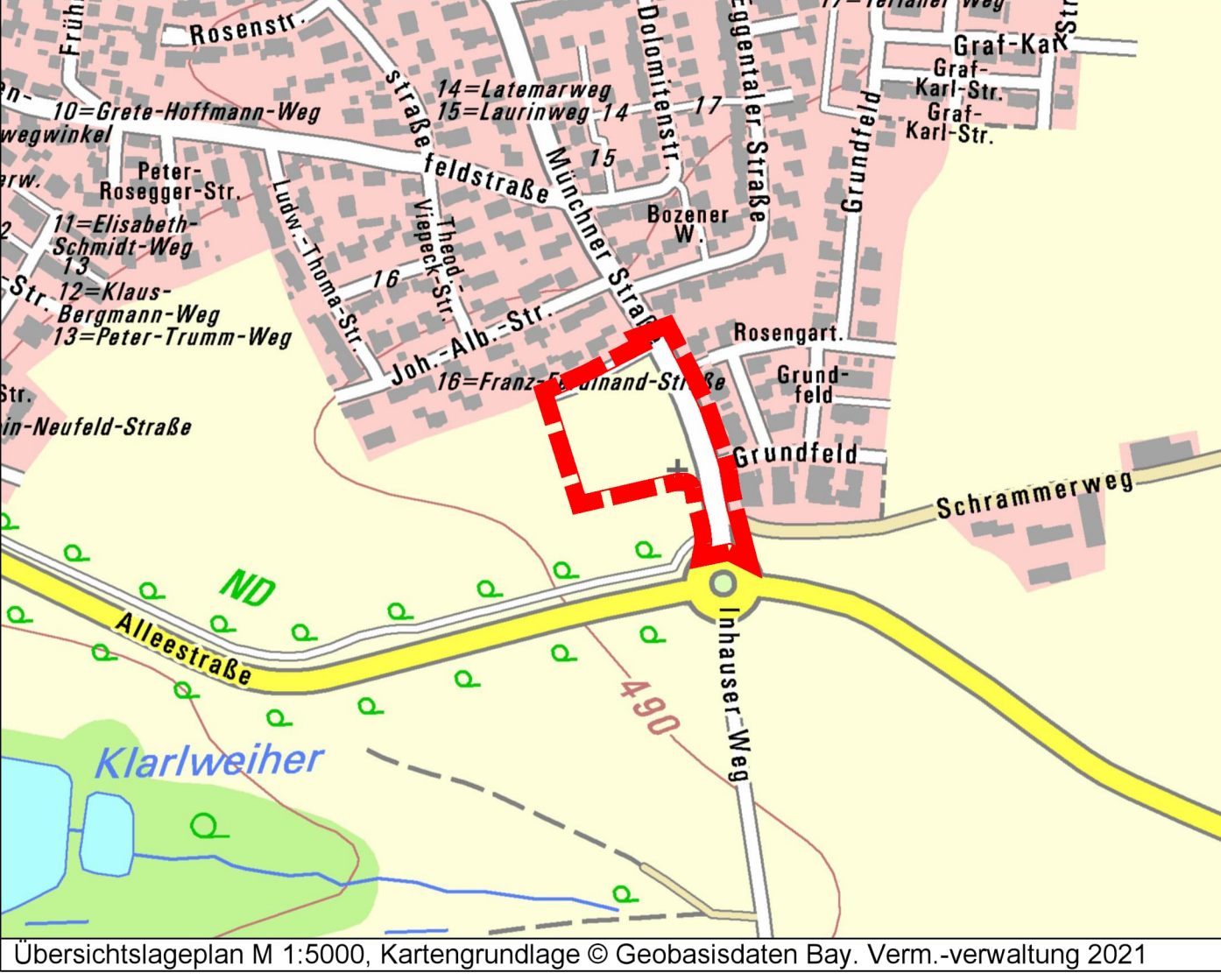
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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 ortsüblich 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 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 27.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 beteiligt.
- 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 ausgelegt.
- 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 § 4a 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 § 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 Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

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

Haimhausen, den .....
(Siegel) (1. Bürgermeister)
11) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Grünplan

Format: DIN A0

letzte Änderung: 10.10.2023

Datum der Planfassung: 19.10.2023

Plan-Nr.: 1126-4

Planfassung:

Unterschrift des Planers:

Beauftragte:

Pharenzhofer Str. 34

85694 Nürnberg

USt-IdNr.: DE31059467

Tel. (0911) 989679-0

Fax (0911) 989679-54

info@tb-markert.de

https://www.tb-markert.de

TB | MARKERT

Stadtplaner · Landschaftsarchitekten