

# Bauleitplanung „Am Kramer Kreuz“

Erörterungstermin  
im Rahmen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
am 20.10.2022



# TOP 4 – Vorstellung und Erörterung der Vorentwürfe

---

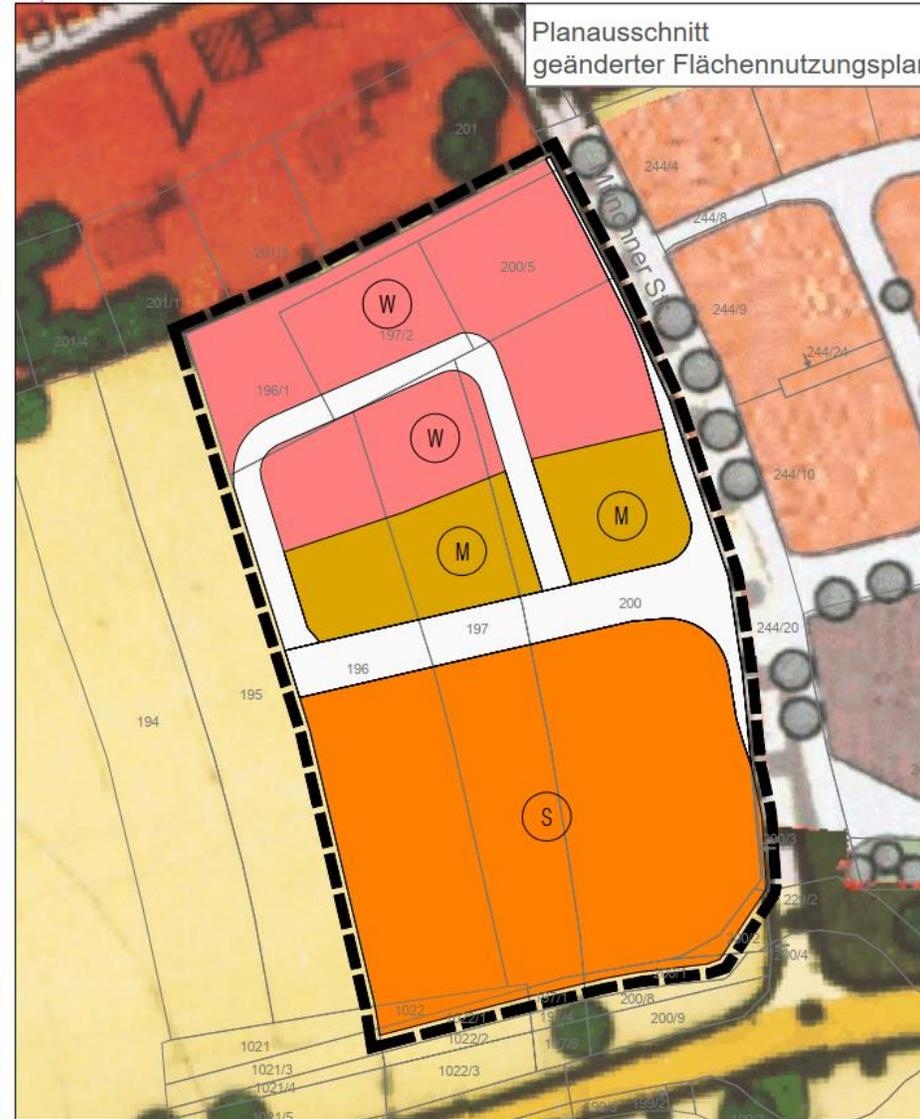


- 17. Flächennutzungsplanänderung
- Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“
- Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“

# 17. Flächennutzungsplan- änderung



# 17. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Geltungsbereich**

13.818 m<sup>2</sup>

Wohnbaufläche 3.993 m<sup>2</sup>

Mischbaufläche 1.802 m<sup>2</sup>

Sonderbaufläche 5.937 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche 2.086 m<sup>2</sup>



**Bebauungsplan**  
**„Wohnen und Leben am  
Kramer Kreuz“**

# Planung „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - 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. WH8,0m	Traufhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH10,5m	Firsthöhe, als Höchstmaß

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

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

## DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

~±8.492.0	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü. NN
±8.3	Maßzahl in Metern
	geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielbebauung
	Darstellung geplante Verkehrsfläche

## PLANGRUNDLAGE

±8.200	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
±8.2	Bestandsgebäude mit Hausnummern

# „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ - Festsetzungen



## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt werden **Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA 2)** gemäß § 4 BauNVO. 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 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.

- 1.2 Festgesetzt werden **Mischgebiete (MI)** gemäß § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, 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 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige **Grundflächenzahl** wird baugebietsbezogen festgesetzt und beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 60 vom 100 (GRZ 0,6) in Mischgebieten.

- 2.2 Als Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss. Die Oberkante Rohfußboden darf eine Höhe von 0,3 m bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße an ihrem höchsten, am jeweiligen Baugrundstück angrenzenden Punkt nicht überschreiten.

- 2.3 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.

- 2.4 Die **Firsthöhe** von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Dachfirst nicht überschreiten.

- 2.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus auf 2 und je Doppelhaushälfte auf 1 begrenzt.





## 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 3.1 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 Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
- 3.2 **Garagen, Carports und Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von **insgesamt 50 m<sup>2</sup>** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 3.3 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind **Einzelhäuser und Doppelhäuser.**

# „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ - Festsetzungen



## 4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

### Dächer

- 4.1 Hauptdachflächen sind als **geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer)** oder als **Flachdächer** auszubilden. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.
- 4.2 Dacheindeckungen sind ausschließlich in **roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen** zulässig.
- 4.3 Dächer sind ausschließlich aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgenommen.
- 4.4 Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen) können abweichend mit anderen Dacheindeckungen, z.B. Glas ausgebildet werden.
- 4.5 Der Dachüberstand darf max. 0,30 m betragen.
- 4.6 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.7 Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig 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.
- 4.8 Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Gaubenform einheitlich auszubilden.
- 4.9 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

- 4.10 Module für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zum Dach und ohne Aufständigung zu errichten. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

### Einfriedungen

- 4.11 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.

### Gestaltung von Abfallsammelstellen

- 4.12 **Private Müllsammelbehälter** sind einzuhausen oder dicht zu umpflanzen.



Quelle: toom.de



Quelle: Wolfrum privat



Quelle: eleo-zaun.de



## 5. Stellplätze, Garagen und Carports

- 5.1 Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Haimhausen in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.
- 5.2 Private Grundstückszufahrten sowie Stellplätze sind in **dauerhaft wasserdurchlässiger** Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) zu befestigen.
- 5.3 Vor den Eingangsseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen ist **ein Stauraum von min. 5 m** zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

# „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ - Festsetzungen



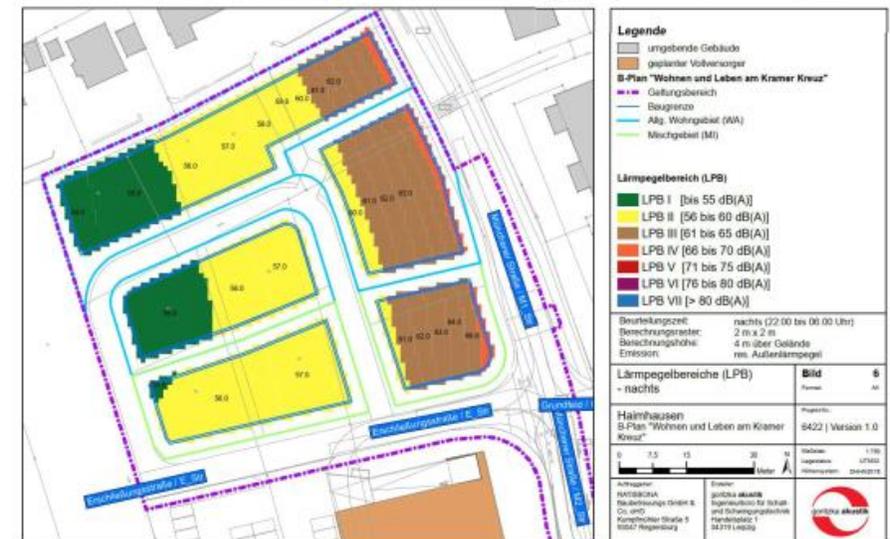
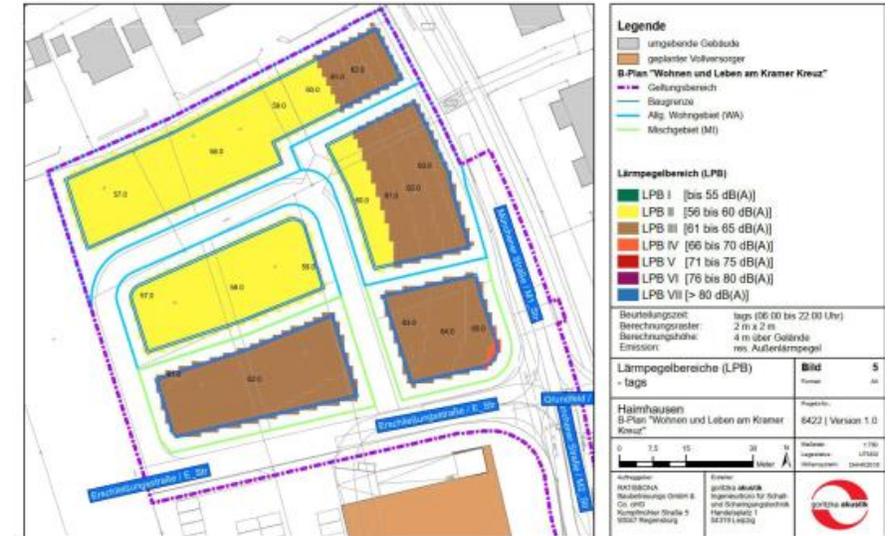
## 6. Immissionsschutz

### 6.1 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: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundlage hierzu sind die in den „Nebenkarten Immissionsschutz“ gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 bzw. nachfolgender Tabelle einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



# „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ - Festsetzungen



## 6.1 (Fortsetzung)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2019:01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

## 6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

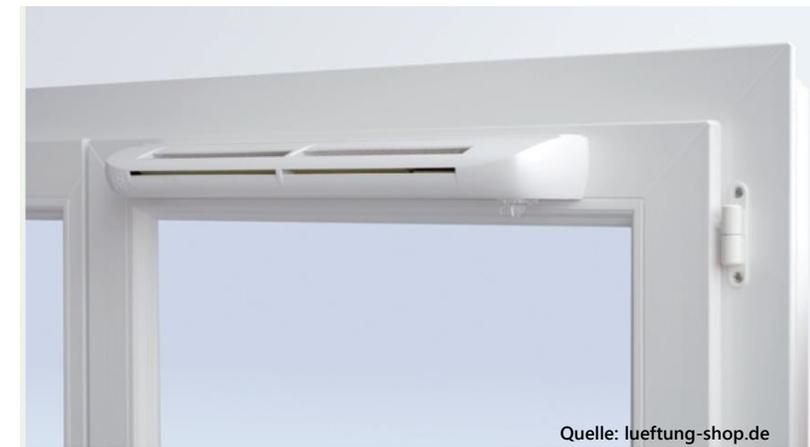
Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

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 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.



Quelle: luftbude.de



Quelle: lueftung-shop.de

→ **Tatsächliche Erforderlichkeit und Ausmaß von Lärmschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.**

# „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ - Festsetzungen



## 7. Wasserhaushalt

Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

## 8. Grünordnung

8.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Baum der Pflanzenliste (siehe unten) 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 Dreibock zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

8.2 Die Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen ist: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

8.3 Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 8.4 Artenliste Baumpflanzungen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rotdom
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Inermis“	Christusdorn
Prunus fruticosa 'Globosa'	Steppenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere



Quelle: derkleinegarten.de

→ Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück

→ Mindestens 1-2 Bäume je Grundstück verbindlich

→ Keine Steingärten

# „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ - Festsetzungen



## 9. Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

- 9.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 8.748 Wertpunkten.

Zuordnung einer Ausgleichsfläche gem. §1 Abs. 3 BauGB:

- 9.2 Als Ausgleichsfläche wird das Grundstück Flst.-Nr. \_\_\_\_\_, Gmkg. \_\_\_\_\_ mit einer Größe von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> zugeordnet. Die folgenden Maßnahmen sind umzusetzen: *wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt!*



Quelle: IfU Bayern

→ Lage und Maßnahme zur Ausgleichsfläche wird im Verfahrensverlauf bestimmt.



**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Einzelhandel  
am Kramer Kreuz“**



# Planung „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“



- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Sondergebiet Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel: 5.937 m<sup>2</sup>
  - Verbrauchermarkt bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Backshop mit Café bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche: 3.472 m<sup>2</sup>



## Auszug aus den Festsetzungen

- **Maß** der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,85
  - Gebäudehöhe bis 10 m, Nebenanlagen bis 4 m (außer Pylone)
- **Baugrenzen** mit geltenden Abstandsflächen der Gemeinde Haimhausen
- Fläche für **Nebenanlagen** (Stellplätze, Einkaufswagen, Aktionsverkaufsfläche, Gebäudeversorgung)
- Ein Werbepylon außerhalb der Baugrenzen ist zulässig
- **Flachdach**, Neigung max. 5 Grad
- Keine grelle oder stark reflektierende **Fassaden**
- keine blinkende neonfarbene **Werbeanlagen**

# Planung „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“



- **Immissionsschutz:**
  - Einhausung der Ladezone, Lieferverkehr nur tagsüber ab 06:00 Uhr
  - Immissionsarme Ausführung von Anlagen, inkl. Lüftungsanlage gem. Schallleistungspegel
- **Wasserhaushalt:** Rückhalten von Niederschlagswasser und Versickerung auf dem Grundstück
- **Stellplätze:** mindestens 60 für KfZ, 2 mit Elektroladestellen, 5 für Lastenräder
- **Grünordnung:**
  - Nicht versiegelte Fläche als Wiesen- Rasen- oder Bodendeckerfläche, zzgl. 20% davon mit Stauden oder Gehölzen
  - Mindestens 1 standortgerechter Laubbaum oder 2 Sträucher je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Standorte frei wählbar
  - Dichte Strauchpflanzung gesondert als Randeingrünung im Westen: mind. 40 Sträucher
- **Ausgleichsbedarf:** 17.502 Wertpunkte

# Bauleitplanung „Am Kramer Kreuz“

Erörterungstermin  
im Rahmen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung  
am 20.10.2022

