



Gemeinde  
Haimhausen

# **Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“**

---

Bürgerversammlung  
am Mittwoch, den 29.09.2021



**Alexander Frey**

**Werner Dehm**

# Grundlagen mit Strukturkonzept

Vorstellung des Vorentwurfs

# Luftbild

---



# Grundlage

## Städtebauliches Strukturkonzept

vom 30.03.2021



# Städtebauliches Strukturkonzept



# Flächennutzungsplan - Änderung im Parallelverfahren

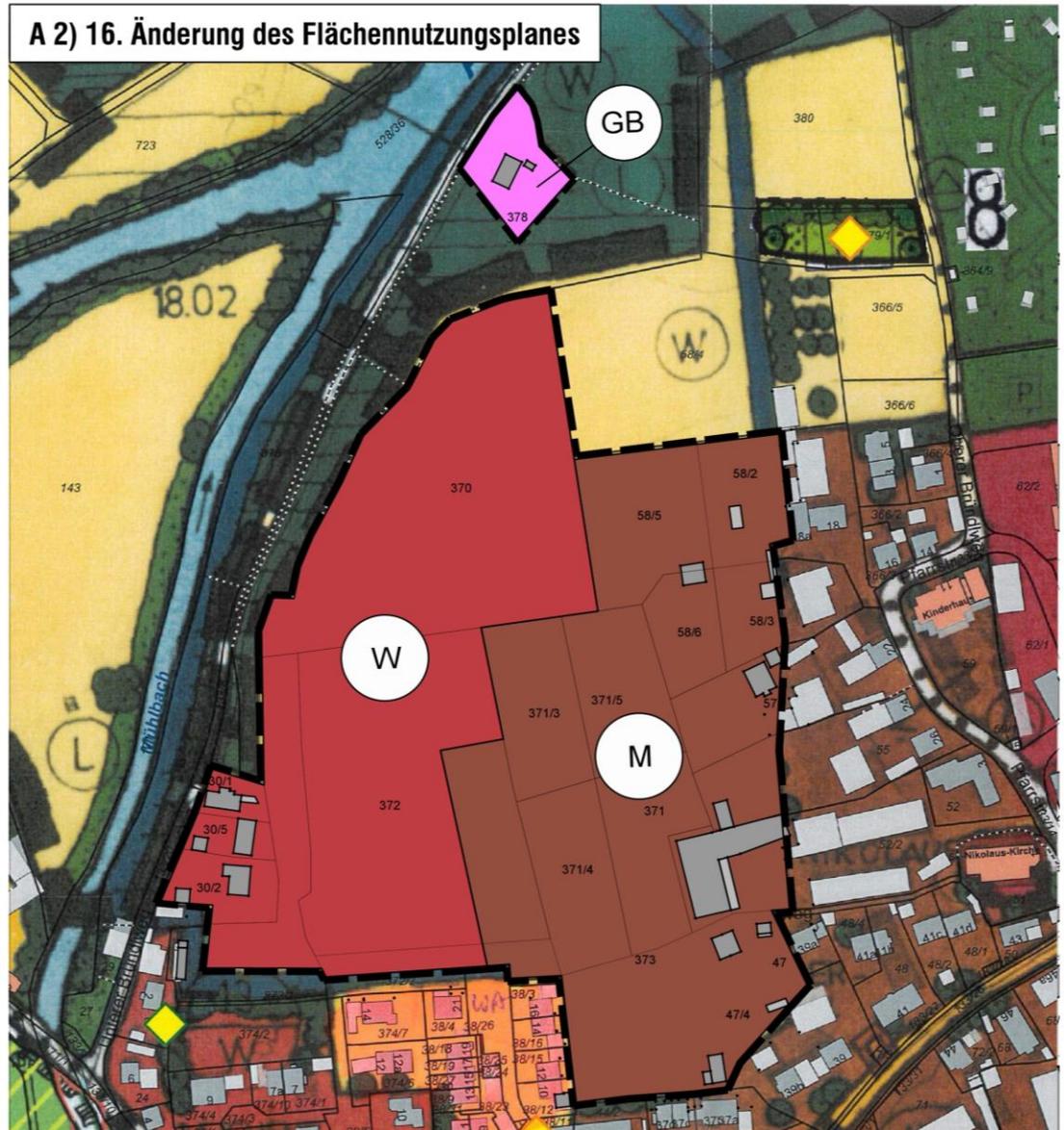
Änderung notwendig  
gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Gemischte Bauflächen

Wohnbauflächen

Fläche für  
Gemeinbedarf

*Zusätzliche Anpassung  
an die heutigen  
Bedingung*



## Grundlagen mit Strukturkonzept

### **Vorstellung des Vorentwurfs**

# Bebauungsplan Vorentwurf, Fassung vom 22.07.2021

Grundlegende **Überführung**  
**des Strukturkonzepts**

Zwei-stufiges  
Bebauungsplan Verfahren

Erste Stufe **Vorentwurf**

Zielstellungen  
Wohnnutzungen &  
gemischte  
Nutzungsstrukturen



# Art der baulichen Nutzung

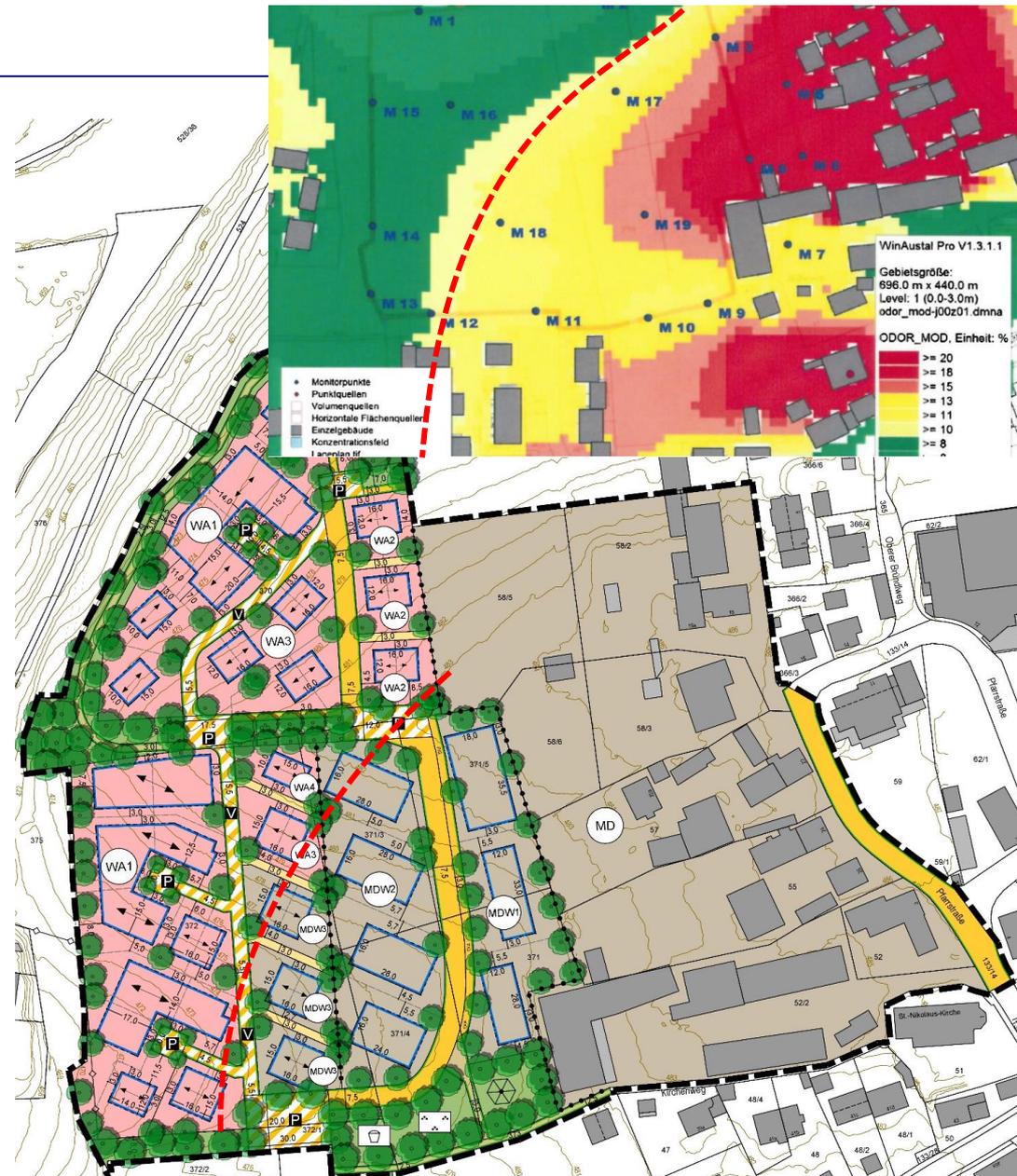
## Zonierter Bebauungsplan

Dorfgebiet MD

Dörfliches Wohngebiet  
MDW 1

Dörfliches Wohngebiet  
MDW 2

Allgemeines Wohngebiet  
WA



# Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

## Abnehmende Dichte zum Siedlungsrand

Zwei Vollgeschosse (II)  
WA 1, WA 2

Drei Vollgeschosse (III)  
WA 3, WA 4, MDW 2, MDW 3  
(als Staffelgeschoss oder im Dachgeschoss)

Wandhöhe max. 6,50 m

Gesamthöhe max. 10,50m

MDW 1 gesamt max. 8,50 m



**Verträgliche  
Höhenentwicklung im  
Gelände**

**Aufgelockerte  
Bebauungsmöglichkeiten**



# Baugrenzen und Nebenanlagen

**Lockerer und offenes  
Straßenbild**

Überbaubare  
Grundstücksflächen

**Großzügige Spielräume** für  
Nebenanlagen, Garagen

Nebenanlagen, etc. mit  
Abstand zur öffentlichen  
Verkehrsfläche von 5,0 m

Tiefgaragen im MDW2



# Verkehrsflächen

Verkehrsflächen  
besonderer  
Zweckbestimmung

- „**Plätze**“
- „**Verkehrsberuhigter Bereich**“

**Umsetzung des  
Erschließungskonzepts  
vom Strukturkonzept**



**Grün**

**Energie**



**Klima**

**Boden**

**Wasser**

Umsetzung aller dargestellten **Bäume**  
**ca. 120 Bäume**

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> **private** Fläche verpflichtende **Pflanzung**  
**ca. 80 Bäume**

**Ersatzpflanzungen** für zu  
rodende Gehölze

Umfangreiche **Pflanzliste**

**Strukturanreicherung**

**Ökologische Aufwertung** der  
**Ausgleichsflächen**



Private nicht-bebaute Flächen als **wasseraufnahmefähige** und **natürliche Grün- und Vegetationsflächen**

Öffentliche **Grün- und Freiflächen** als **Klimapuffer**, zur **Schadstoffbindung**, zur **Attraktivität**, als **Erholungsraum** (über **5.000 m<sup>2</sup>**)

**Keine Anlage** von **geschotterten Steingärten** oder **sonstigen künstlichen Elementen**

**Beibehaltung** des **natürlichen Geländes** mit natürlichen **Böschungen**



**Hauptgebäude:** Verpflichtende **Dachbegrünung** von flachgeneigten Dächern bis 15° Neigung

**Nebengebäude** ab 15 m<sup>2</sup>: Verpflichtende **Dachbegrünung** von flachgeneigten Dächern bis 15° Neigung

**Pflicht** zu **PV- oder Solarthermieanlagen** auf **50 % der Dachfläche**

**Energieeffiziente städtebauliche Ausrichtung** nach Süden, Südwesten sowie Südosten

**Nachhaltige Mobilität** (Parkstadl)



**Minimierung** der Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss durch die **grundlegende Reduzierung** der **Versiegelung**

Primär **Versickerung** des **Niederschlagswassers**

**Wasserdurchlässige** und **versickerungsfähige Materialien** und **Beläge** für alle private Flächen

**Technische Anlagen** im öffentlichen Raum z.B. **Rigolen, Mulden**  
*Abstimmung Erschließung / WWA*

**Sturzflutrisikomanagementkonzept**  
(Oberflächenwasser)  
Berechnung über HQ100



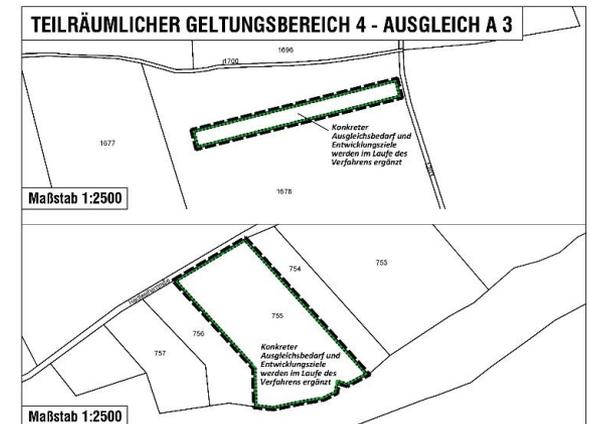
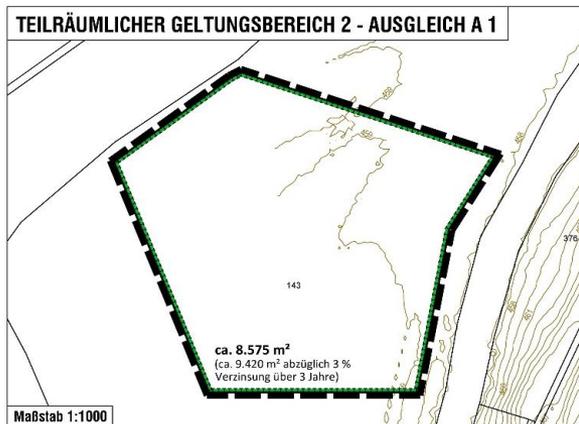
# Eingriff und Ausgleich

Bilanzierter Ausgleichsbedarf von ca. 1,42 ha

**A 1 | Gemeinde Haimhausen - Ökokontofläche**

**A 2 | Eigentümer Fl. Nr. 815/1 - private Ökokontofläche**

**A 3 | Eigentümer Fl. Nrn. 1678 oder 755 - private Maßnahmen in  
Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA**



# Gestaltungsfestsetzungen

## Prägende Gestaltung der **Dachlandschaft**

Festsetzung der **Hauptfirstrichtung** zur energieeffizienten Ausrichtung



## **Randbereiche** ausschließlich **Satteldach**

**Zentrale Bereiche** auch die Möglichkeit für Flach- oder Pultdach



# Weiterführende Gestaltungsfestsetzungen

Einschränkende Festsetzungen für zulässige **Dachaufbauten**

**Dachbegrünung** von flachgeneigten Dächern bis 15°  
**Pflicht zur Errichtung von PV- oder Solarthermieanlagen** auf 50 % der Dachfläche

**Dacheindeckungen** aus rot-rotbraunem-grauem-anthrazitem Farbspektrum

**Einfriedungen** bis 1,40 m  
Keine durchgehenden Mauern, geschlossene Elemente, Gabionen, Sichtbeton o. Ä.



# Bebauungsplan Visualisierung



---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne  
zur Verfügung!

---

**Alexander Frey**



**Werner Dehm**

BÜRO **OPLA**

Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

# Bebauungsplan Vorentwurf, Fassung vom 22.07.2021

