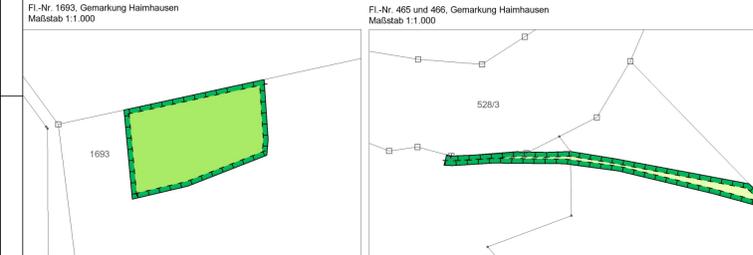
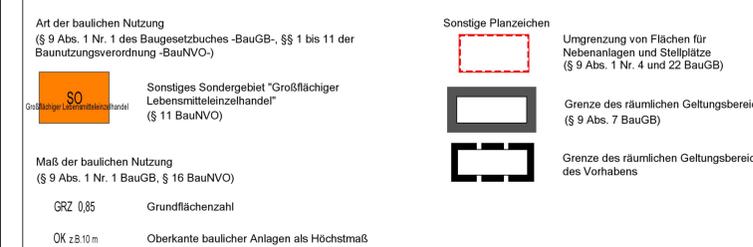


LAGEPLAN DER ZUGEORDNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE



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 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. I S. 3786), 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 „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.10.2023 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 Regenwässerkonzept, Sparten- und Straßenplanung in der Fassung vom 19.10.2023

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

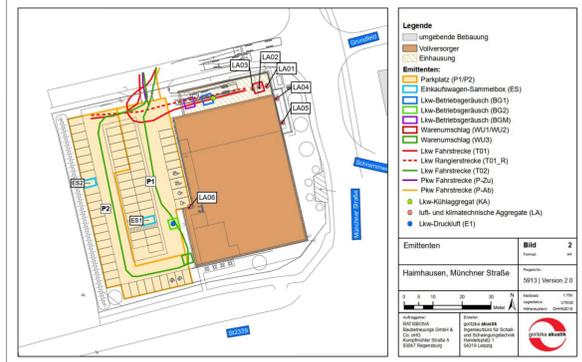
- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermärktes für den Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² einschließlich eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² zuzüglich Café-Verzehrfächen.
 - Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages 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 (Werbepläne) 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 Dachendeckungen 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 Werbeplaton 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 Anlageeinteile 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 einzeltonfrei 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.

Emittent	Benennung	L _{WA} tags (dB(A))	L _{WA} nachts (dB(A))
LA01	Verflüssiger/Gaskühler	70,0	68,0
LA02	Wärmepumpe	70,0	63,0
LA03	Wärmepumpe	70,0	63,0
LA04	Abluft (Wandlüfter)	70,0	63,0
LA05	Zuluft (Wandlüfter)	70,0	67,0
LA06	Außenklimagerät (Backshop)	70,0	70,0

- 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, ungegliederte 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 zorzusehen. 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 (Wildfornen Walderbe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelieler), 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 Fl-Nr. 1022 sowie Teilflächen der Fl.Nm. 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 Fl.Nm. 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 Fl.Nr. 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.

NEBENKARTE IMMISSIONSSCHUTZ

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



HINWEISE

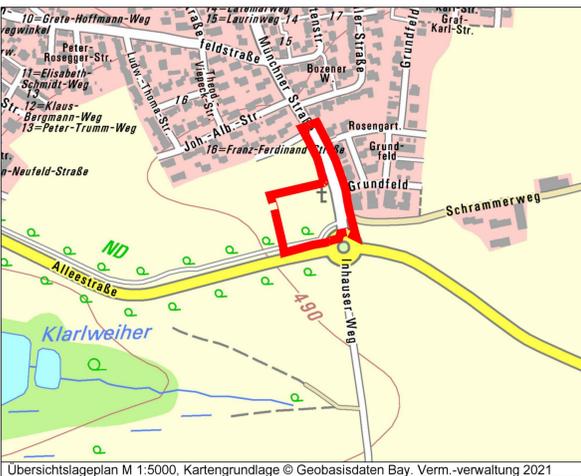
- Denkmalschutz**
Für Bodenergriffe jeglicher Art ist gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Für die Verdachtsfläche ist daher ist voraussichtlich eine 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.
- Erwerb, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweiligen 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 schadlohen Einleiten von gesammelter, Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) 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 auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die ZO-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbehebungen 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 (Mitteilungspflicht 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 der Ersatzbaustoffverordnung in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.
- Pflanzungen**
Rudungen 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“
Acer platanoides „Globosum“
Carpinus betulus
Catalpa bignonioides „Nana“
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Fraxinus ornus
Gleditsia triacanthos „Inermis“
Prunus fruticosa „Globosa“
Pyrus communis
Sorbus aria
Feldahorn Sorte „Elsrijk“
Kugel-Ahorn
Hainbuche
Trompetenbaum
Rötorn
Blumen-Esche
Christdorn
Stuppenkirische
Holzbirne
Mehlbeere
- Artenliste B: Strauchpflanzungen (Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cotoneaster integerimus
Crataegus ssp.
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes nigrum
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Salix purpurea „Nana“
Gemeine Berberitze
Kornelkirsche
Gewöhnliche Zwergmispel
Weißdorn
Europäisches Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schwarze Heckenkirsche
Schwarze Johannisbeere
Kriechende Rose
Hunds-Rose
Wein-Rose
Purpur-Weide

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.
- Zum 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 20.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ in der Fassung vom 20.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.10.2023 als Satzung beschlossen.
Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Haimhausen, den
(Siegel)
(1. Bürgermeister)



		Planungsträger Gemeinde Haimhausen Hauptstraße 15 85778 Haimhausen	Vorhabenträger Ratsibona Handelsimmobilien Kumpfmühler Straße 5 93047 Regensburg
<h2>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</h2> <h1>"Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"</h1> <h2>mit integriertem Grünordnungsplan</h2>			
Format DIN A1 ÜL	letzte Änderung: 19.10.2023	Datum der Planfassung: 19.10.2023	Plan Nr.: 1126-3
Bearbeitung: Lena Lindstedt Alina Schroe Martina Hahnig		Planfassung: Unterschrift des Planers:	<h2>Endfassung</h2>
Pflanzkriterien Str. 34 90459 Nürnberg Amtliche Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE215589497		Tel. (0911) 99878-0 Fax (0911) 99878-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	