



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches einen Teil des Bebauungsplanes "Bavarian International School" der Gemeinde Haimhausen in der Fassung der 1. Änderung und Erweiterung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- WH 10,30
Wandhöhe als Höchstmaß in Meter, z. B. 10,30 m
- EG 466,25
Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNNH, z. B. 466,25 m üNNH
- Abgrenzung unterschiedliche Wandhöhe
- Firstrichtung
- private Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr
- Zufahrt Tiefgarage
- Fläche für Tiefgarage
- Fläche für Stellplätze
- Trafostation
- Nebengebäude
- Freizuhaltendes Sichtdreieck (30 m/ 3 m) (außerhalb Geltungsbereich nur Hinweis)
- zu erhaltender Baum
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche innerhalb LSG)

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- 130
Flurnummer, z.B. 130
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- ①
Nummerierung Bauraum
- Landschaftsschutzgebiet "Amperauen mit Hebertshäuser Moos und Inhauser Moos"
- Einzeldenkmal
- Naturdenkmal (3 Eichen, außerhalb Geltungsbereich)
- geplante Baugrenze außerhalb Geltungsbereich
- 461,6
Höhenlinien, Abstand 0,5 m mit Angabe Höhe, z. B. 461,6 m üNNH

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.
 - 1.1 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - 1.2 Zulässig sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden.
 - 2.1 Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 2.2 Die Höhenlage des FFB EG ist im Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,5 m abgewichen werden.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.1 Es sind Einzelgebäude in die offener Bauweise zulässig.
 - 3.2 Terrassen, Balkone, Außentreppe sind bis zu einer Grundfläche von max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4. Abstandsflächen**
 - 4.1 Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt innerhalb des Geltungsbereiches gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.
 - 4.2 Gegenüber Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Haimhausen.
- 5. Baugestaltung**
 - 5.1 Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 25 bis 35 Grad zulässig. Für Nebengebäude sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind nur begrünt zulässig.
 - 5.2 Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind zulässig.
 - 5.3 Die Dächer der Gebäude sind, soweit sie nicht unter Denkmalschutz stehen, zu min. 25% mit Anlagen zur solarer Strahlungsenergie auszustatten. Eine Aufständigung dieser Anlagen ist unzulässig.
 - 5.4 Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.
 - 5.5 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern, Gabionen und massive, undurchlässige Holzzäune sind als Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1 m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen.
- 6. Stellplätze, Tiefgarage, Nebenanlagen**
 - 6.1 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - 6.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten (auch überdacht) sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrten sind mit begrüntem Flachdach auszuführen, die Wandhöhe darf höchstens 3,0 m betragen.
 - 6.3 Im gesamten Gebiet sind neben dem zeichnerisch festgesetzten Nebengebäude bis zu 3 Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 50 qm und einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 6.4 Nebenanlagen und technische Einrichtungen, wie z. B. Lüftungsschächte für Tiefgaragen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7. Grünordnung, Gelände**
 - 7.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Diese sind als Laubbaum I. und II. Wuchsordnung, Wuchsform Hochstamm, zu pflanzen, max. 20% der Bäume sind als Nadelbaum zulässig.
 - 7.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.
 - 7.3 Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume I. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - 7.4 Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
 - 7.5 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
 - 7.6 Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
 - 7.7 Das Gelände ist an den Gebäuden auf eine Höhe zwischen der Oberkante Fertigfußboden EG und 0,3 m darunter anzugleichen. Das Gelände zwischen den Gebäuden ist jeweils zwischen diesen Höhen anzugleichen. Die hierzu erforderlichen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sowie Geländemodellierungen für Niederschlagswasser sind zulässig.
 - 7.8 Je Gebäude sind 2 Fassadenquartiere für Fledermäuse anzubringen. Als Fassadenquartiere gelten Einbausteine, angebrachte Fledermausquartiere und Nistkästen.
 - 7.9 Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind die bestehenden Gehölze fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 8. Sichtdreiecke**
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 3,0 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

9. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung

wird nach Fertigstellung Gutachten zur Auslegung ergänzt.

10. Immissionsschutz

wird nach Fertigstellung Gutachten zur Auslegung ergänzt.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiv) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BfLD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Im Plangebiet und dessen Nahbereich befinden sich Baudenkmäler. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Artenschutz

Für die Beleuchtungsanlagen ist Art. 11a BayNatSchG zu beachten.

Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen in der Fassung vom 26.06.2025.

Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Max von Bredow Baukultur Haimhausen GmbH & Co.KG.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den

Peter Felbermeier
(Erster Bürgermeister)

7. Ausgefertigt

Haimhausen, den

Peter Felbermeier
(Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.

Haimhausen, den

Peter Felbermeier
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE HAIMHAUSEN
LANDKREIS DACHAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

"Alte Schlossbrauerei"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:	Vorentwurf	30.07.2025
	Entwurf
	Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000