

LAGEPLAN M 1 : 1.000

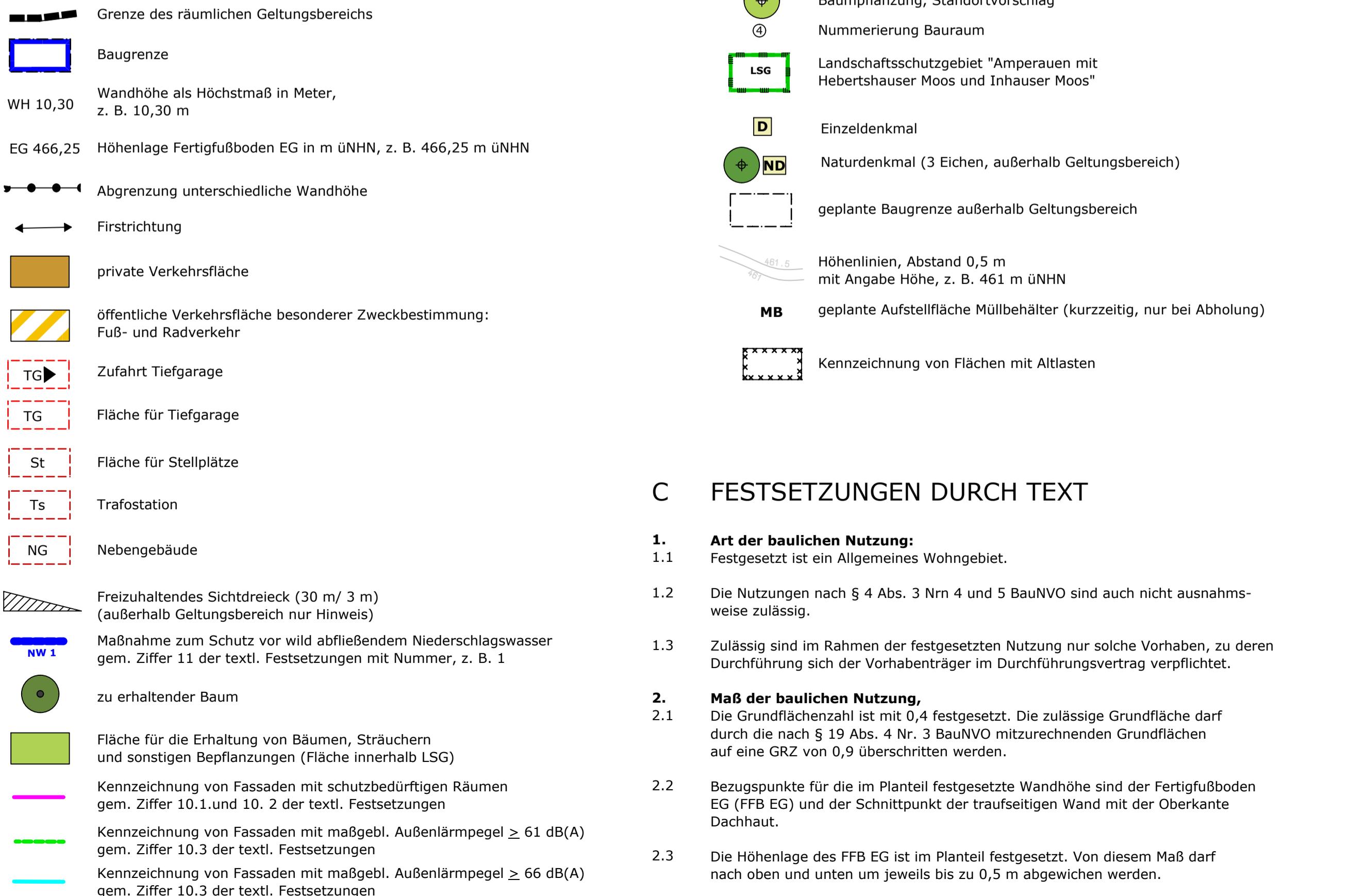


PRÄAMBEL

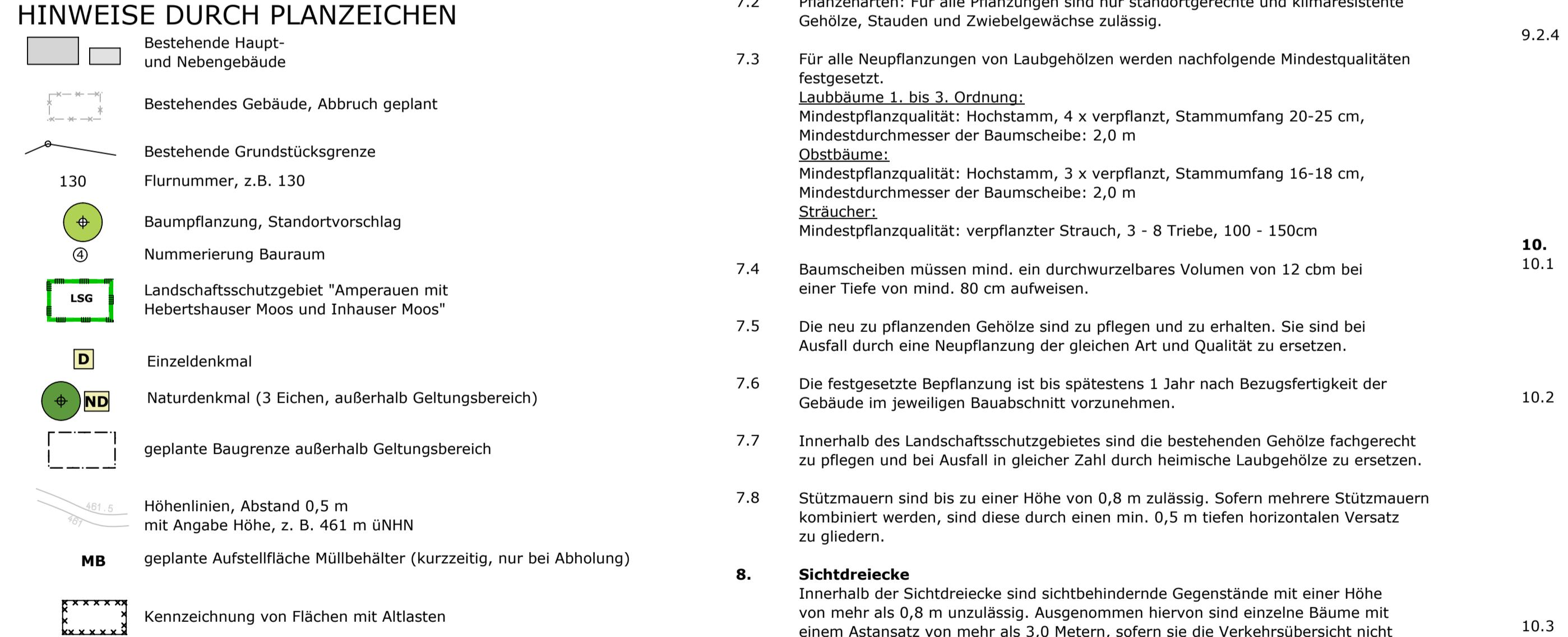
Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und 12 des Bauordnungsbaugesetzes (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes 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



B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung:**
 - Festgesetz ist ein Allgemeines Wohngebiet.
 - Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Zulässig sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche vorhaben, zu deren Durchführung sich der vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung:**
 - Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf die nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden.
 - Bezugspunkte für die im Plantell festgesetzte Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Die Höhenlage des FFB EG ist im Plantell festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,5 m abgewichen werden.

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. Gewässerleitleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserleitungsverordnung (NWfReV) 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 DWA-Merkblätter DWA-A 138-1 und M 153 einzuhalten.
- Wasserfall 1 und Wasserfall 2**
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsreichen Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsreichen, sicherfähigen Horizont vorzunehmen.
- 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 hochwasserseicheren Bauweisen ausgeführt werden (Keller wassererdicht und ggf. aufwasserseich). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lüftschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wassererdicht und ggf. aufwasserseich auszuführen.
- Gefahren durch Starkregen**
Die Tiefgaragenzufahrt sollte so gestaltet werden, dass die Tiefgarage bei Starkregeneereignissen nicht beeinträchtigt wird.
- Denkmalschutz**
Fast im gesamten Plangebiet ist ein Bodendenkmal verzeichnet. 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 BLfD 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.
- Artenenschutz**
Für die Beleuchtungsanlagen ist Art. 11a BayNatSchG zu beachten.
- Vorhabenträger**
Vorhabenträger ist die Max von Bredow Baukultur Haimhausen GmbH & Co.KG.
- Immissionsschutz**
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsleistungserstellungsverfahren ist der Schallschutznachweis DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbefürdiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen, Ausgabe Februar 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.
- DIN-Normen**
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- künstlich aufgefüllte Böden**
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 (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Künstliche Bodenauffüllungen sind im Zuge der Aushubarbeiten vollständig zu entfernen. Das abgetragene Bodenmaterial ist auf schädliche Verunreinigungen zu untersuchen und nach organoleptischen Kriterien zu separieren sowie im Baugebiet auf Haufwerke zu setzen. Eine analytische Beprobung des Materials ist zur abfallrechtlichen Deklaration durchzuführen. Entsprechend der abfallrechtlichen Einstufung ist das Aushubmaterial einer ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung der derzeit geltenden Gesetze (Ersatzbaustoffverordnung) und Richtlinien in Deutschland bzw. in Bayern zuzuführen.
Nach Abschluss ist dem Landratsamt ein Abschlussbericht vorzulegen.
- GEMEINDE HAIMHAUSEN**
LANDKREIS DACHAU
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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)
- Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
- FASSUNG: Entwurf 11.11.2025
Planfassung f. Bekanntm.
- ZEICHNUNGSMÄSTAB: M 1 : 1.000
- Planung BEGS Architekten Marienstraße 3 Tel.: 0861 / 989870
Ingenieure 83278 Traunstein www.begs-gmbh.de info@begs-gmbh.de
Format 950 / 594 Bearb.: JU Projekt-Nr. 25003