



**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9, 10 und 12 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 mit Nummerierung Bauraum, z. B. 7
- WH 10,30 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter, z. B. 10,30 m
- EG 466,25 Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNN, z. B. 466,25 m üNN
- Abgrenzung unterschiedliche Wandhöhe
- Firstrichtung
- private Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr (Eigentümerweg)
- Zufahrt Tiefgarage
- Fläche für Tiefgarage
- Fläche für Stellplätze
- Trafostation
- Nebengebäude
- Freizuhaltendes Sichtdreieck (30 m/3 m) (außerhalb Geltungsbereich nur Hinweis)
- Maßnahme zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser gem. Ziffer 11 der textl. Festsetzungen mit Nummer, z. B. 1
- zu erhaltender Baum
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche innerhalb LSG)
- Kennzeichnung von Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen gem. Ziffer 10.1 und 10. 2 der textl. Festsetzungen
- Kennzeichnung von Fassaden mit maßgebli. Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) gem. Ziffer 10.3 der textl. Festsetzungen
- Kennzeichnung von Fassaden mit maßgebli. Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A) gem. Ziffer 10.3 der textl. Festsetzungen

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Kennzeichnung von Gebäudeseiten gem. Ziffer 3.3 der textl. Festsetzungen
- Maßzahl, Meter, z. B. 12,0 m
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehendes Gebäude, Abruch geplant
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer, z.B. 130
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- Nummerierung Bauraum
- Landschaftsschutzgebiet "Amperauen mit Hebestauer Moos und Inhaser Moos"
- Einzeldenkmal
- Naturdenkmal (3 Eichen, außerhalb Geltungsbereich)
- geplante Baugrenze außerhalb Geltungsbereich
- Höhenlinien, Abstand 0,5 m mit Angabe Höhe, z. B. 461 m üNN
- geplante Aufstellfläche Müllbehälter (kurzzeitig, nur bei Abholung)
- Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung;**
  - 1.1 Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.
  - 1.2 Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
  - 1.3 Zulässig sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung,**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden.
  - 2.2 Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante Dachhaut.
  - 2.3 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 offener Bauweise zulässig.
  - 3.2 Terrassen, Balkone, Außentrepfen, Loggien und Laubgänge sind bis zu einer Grundfläche von max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3.3 Balkone, Außentrepfen, Loggien und Laubgänge sind an den im Planteil gekennzeichneten Gebäudeseiten der Bauräume 6, 7 und 8 außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- 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.
- 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 Dachschneitte 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 Holzzaune 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 3,50 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 oder Keller, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 6.5 Sofern ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept vorgelegt wird, gelten für die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze die folgenden Festsetzungen:
    - die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnungen kann um 5% reduziert werden
    - für Büroflächen und Räume für freiberufliche oder ähnliche Tätigkeiten i. S. des § 13 BauNVO im Bauraum 10 ist kein Nachweis von Stellplätzen erforderlich.

Im Übrigen gilt die Stellplatzanzahl der Gemeinde in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

- 7. Grünordnung, Gelände**
  - 7.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Diese sind als Laubbaum 1. 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 1. bis 3. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Mindeststammhöhe 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 Bezugsfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
  - 7.7 Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind die bestehenden Gehölze fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.
  - 7.8 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Sofern mehrere Stützmauern kombiniert werden, sind diese durch einen min. 0,5 m tiefen horizontalen Versatz zu gliedern.
- 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**
  - 9.1 **Maßnahmen zur Vermeidung**
    - 9.1.1 **V1: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB)**  
Zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist vor sowie während der Baufeldfreimachung, der Abrissarbeiten sowie für den Zeitraum der Fassadenanlierung eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen, die auf Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan und der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen die Wahrung arten- und naturschutzfachlicher Belange gewährleistet und bei Bedarf eingreift. Die durchgeführten Arbeiten der UBB sind regelmäßig zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
    - 9.1.2 **V2: Beseitigung von potenziellen Fledermausquartieren und Vogelbrutplätzen**  
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Umweltbaubegleitung sind potentielle Quartiere für Fledermäuse und Vögel vor dem Abruch des jeweiligen Gebäudes unbrauchbar zu machen. Hierzu ist eine Detailplanung für jedes Gebäude zu erstellen. Die Maßnahmen dürfen nur von Mitte September bis Mitte Oktober sowie Mitte März bis Ende April durchgeführt werden.
    - 9.1.3 **V3: Gebäudeabruch im Winterhalbjahr nach erfolgter „Unbrauchbarmachung“**  
Mit dem Abruch von Gebäuden darf nur im Zeitraum zwischen Mitte Oktober und Ende Februar begonnen werden, frühestens jedoch nach erfolgter „Unbrauchbarmachung“ der für Fledermäuse und Vögel relevanten Strukturen (Maßnahme V2).

- 9.1.4 **V4: Baumfällung und Baufeldberäumung**  
Eine Rodung von Bäumen, soweit sie nicht als zu erhalten festgesetzt sind oder innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Gleiches gilt für die Baufeldberäumung.
- 9.1.5 **V5: Schutz der zu erhaltenden Baumbestände**  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sowie der Baumbestand am östlichen Rand des LSG sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe zzgl. 1,50 m dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden bzw. sind entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gemäß geltendem Stand der Technik zu veranlassen.
- 9.1.6 **V6: Beleuchtung**  
Bei der geplanten Außenbeleuchtung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
  - ausschließliche Verwendung von LED-Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil und einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin.
  - ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) sowie möglichst geringem Strahlteufelanteil.
  - die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Die zulässige Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen beträgt höchstens 4,5 m.
  - eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Zur Beleuchtung sind Anlagen mit Bewegungsmelder bzw. integrierter Zeitschaltuhr zu verwenden und Beleuchtungsintervalle sicherzustellen.
  - Verwendung von insektenchtigen und eingekofferten Lampenkonstruktionen (keine Insektenfallen), Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
  - die Gehäusetemperaturen dürfen im Betrieb 60° C nicht überschreiten.
- 9.1.7 **V7: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden**  
Großflächige ungelagerte Glasflächen ab einer Fläche von 4 qm sind vogelschlag-sicher auszuführen, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.
- 9.2 **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
Folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern.
  - 9.2.1 **CEF1: Installation von Fledermausquartieren**  
Es sind 40 Ersatzquartiere für Fledermäuse herzustellen. Die Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der UBB zu wählen. Die Ersatzquartiere sind möglichst frühzeitig herzustellen, sie müssen spätestens mit Beginn des jeweiligen Eingriffes wirksam sein. Die Quartiere sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und instand zu halten, dies ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
  - 9.2.2 **CEF2: Installation von Nistgelegenheiten für Vögel**  
Es sind 24 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten herzustellen, zusätzlich ist ein Rauchschwalbenhaus mit 3 Ersatzniststellen zu erstellen. Die Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der UBB zu wählen. Die Ersatzquartiere sind möglichst frühzeitig herzustellen, sie müssen spätestens mit Beginn des jeweiligen Eingriffes wirksam sein. Die Quartiere sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und instand zu halten, dies ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.
  - 9.2.3 **CEF3: Anbringen von Vogelnistkästen an Bäumen**  
Es sind 2 Starenkästen herzustellen. Die Standorte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der UBB zu wählen. Die Ersatzquartiere sind möglichst frühzeitig herzustellen, sie müssen spätestens mit Beginn des jeweiligen Eingriffes wirksam sein.
  - 9.2.4 **CEF4: Anlage einer Hochstaudenflur für den Stieglitz während der Bauzeit**  
Es ist eine 200 qm große Hochstaudenflur als Nahrungshabitat für den Stieglitz herzustellen. Deren Lage ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Zur Ansaat sind heimische, standortgerechte Stauden (bevorzugt samen tragende Korbbübler/Karden) und Wildkräuter zu verwenden. Die Fläche ist einmal jährlich im Spätsommer/Herbst in zwei Teilabschnitten zweivertsetzt zu mähen. Nach Ende der Baumaßnahme und Herstellung von mit der Naturschutzbehörde abgestimmten geeigneten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (private und öffentliche Grünflächen) kann die CEF-Maßnahmenfläche wieder in die vorherige Nutzungsform überführt werden.

- 10. Immissionsschutz**
  - 10.1 Schutzbedürftige Räume (Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Wohnküchen, Schlafräume sowie Kinderzimmer) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, deren Außenfassaden im Planteil gekennzeichnet wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, die nicht im Planteil gekennzeichnet sind (Grundrissorientierung).
  - 10.2 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R' i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubgänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
  - 10.3 An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).
  - 10.4 An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

- 11. Schutz vor Schäden durch Starkregen**
  - 11.1 Die im Planteil mit NW 1 bezeichnete Maßnahme ist als Mulde mit einem Mindestvolumen von 109 cbm auszuführen.
  - 11.2 Die im Planteil mit NW 2 bezeichnete Maßnahme ist als Mauer mit einer Höhe von 0,3 m über dem angrenzenden Gehweg auszuführen.
- 12. Genehmigungsverfahren**  
Die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens ist für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

**Versickerung von Niederschlagswasser**  
Dachflächennasser 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 (NWFrei) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) 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.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen 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. Unterkerlerungen sollten grundsätzlich in hochwasser-sicherer Bauweise ausgeführt werden (Aufler wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Die Tiefgaragenzufahrt sollte so gestaltet werden, dass die Tiefgarage bei Starkregenereignissen nicht beeinträchtigt wird.

**Denkmalschutz**  
Fast im gesamten Plangebiet ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Für alle Bodeneingriffe gilt die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDschG. Die Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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.

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

**Immissionsschutz**  
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahrensverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büroräumungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage AS.2/1 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen, Ausgabe Februar 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5b BImSchG nicht zu erwarten.

**DIN-Normen**  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Baugelände 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.

**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. Zum 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. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut im Internet veröffentlicht.
8. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Haimhausen, den \_\_\_\_\_ Peter Felbermeier (Erster Bürgermeister)
9. Ausgefertigt Haimhausen, den \_\_\_\_\_ Peter Felbermeier (Erster Bürgermeister)
10. 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 § 4a 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

Änderungen gegenüber der vorhergehenden Fassung sind blau gekennzeichnet

FASSUNG:	Entwurf	26.02.2026
	Planfassung f. Bekanntm.	
ZEICHNUNGSMAßSTAB:		M 1 : 1.000
Planung	Architekten	Tel.: 0861 / 999870
<b>BEGS</b>	Ingenieure	www.begs-gmbh.de
Format 950 / 594	Bearb.: JU	Projekt-Nr. 25003