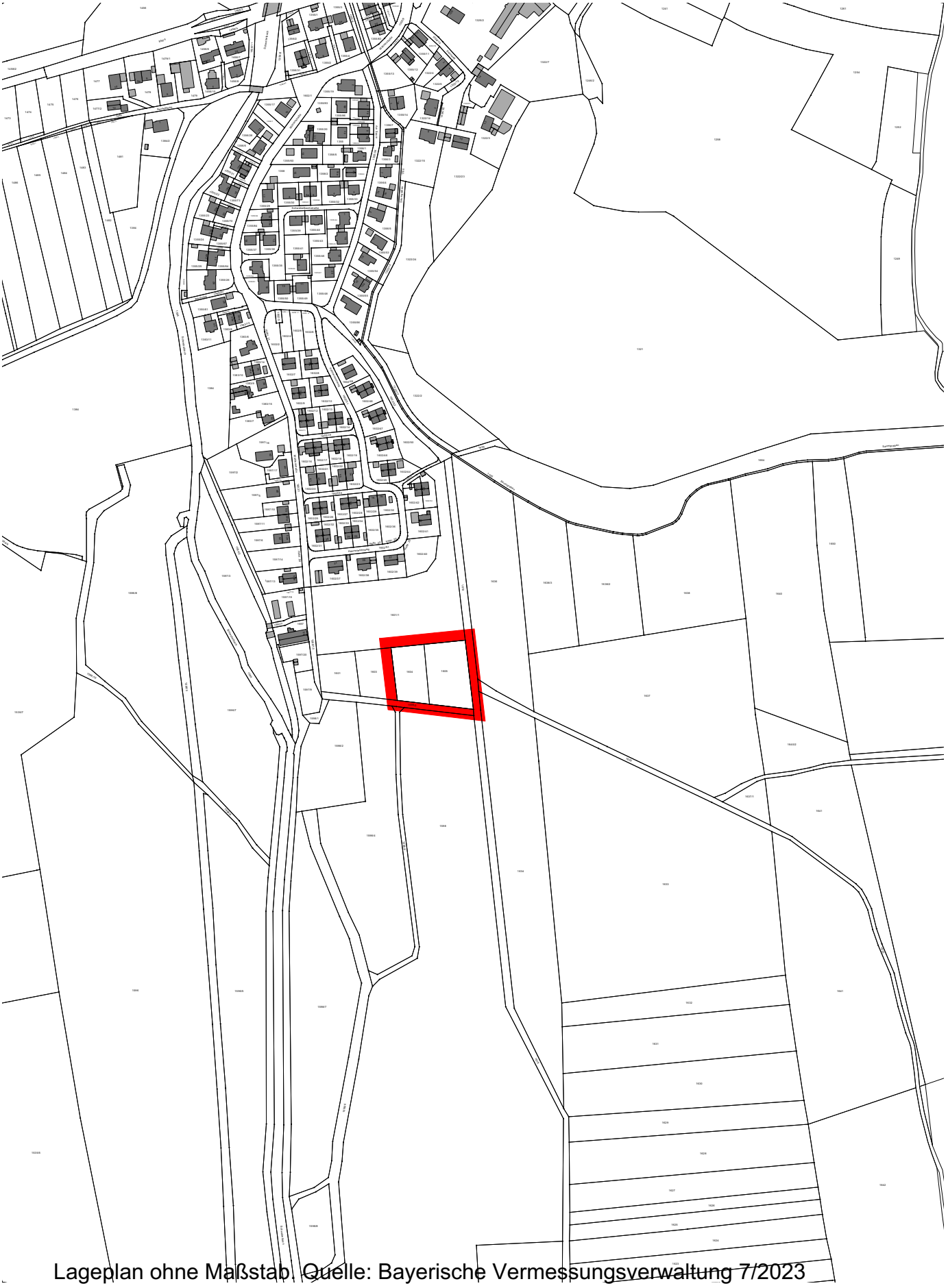
Gemeinde	# Haimhausen Lkr. Dachau
Bebauungsplan	## Bolzplatz und Dorfgemeinschaftshaus Ottershausen
Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung	Breitenbach, Kneucker	QS: Kn
Aktenzeichen	HAI 2-44	
Plandatum	16.11.2023 (Vorentwurf)	

Satzung

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 7/2023

Gemeinde Haimhausen

Bebauungsplan
Bolzplatz Ottershausen
- VORENTWURF -



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

NORDEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Grünflächen, Grünordnung

2.1 öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
Bolzplatz mit Dorfgemeinschaftshaus;
zulässig sind ausschließlich organische Dünger;
der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

2.2 15 % der Grünfläche sind als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen.
Der Oberboden ist zunächst 5 bis 10 cm tief abzutragen. Die Flächen sind mit autochthonem Regiosaatgut (artenreiche Fettwiese mit einem Kräuteranteil von mind. 30%) anzusäen. Sie ist ein- bis zweimal im Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Die Mahd muss mit insektenfreundlichem Mähwerk und einer Schnitthöhe von mind. 10 cm erfolgen. Das Schnittgut ist zunächst für einige Tage auf der Fläche zu belassen und anschließend zu entfernen. Mulchen ist ebenso wie das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

2.3 Bauliche Anlagen und befestigte, mit einer Oberflächenversiegelung versehene Flächen sind nur für die in der Planzeichnung benannten Zwecke und im Rahmen der nachfolgend festgesetzten räumlichen Begrenzungen zulässig:

2.3.1 Dorfgemeinschaftshaus
Fläche für bauliche Anlagen innerhalb der Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Dorfgemeinschaftshaus“. Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheims und eines Lager-/Gerätehauses.

2.3.2 Bolzplatz
Fläche für einen Bolzplatz mit in der Planzeichnung eingetragenen Abmessungen

2.3.3 St
Fläche für offene oberirdische Stellplätze

2.4 Wege sind auf eine Breite von max. 3,0 m begrenzt. Für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

2.5 zu pflanzender Laubbaum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 3 m abweichen.

2.6 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter, zertifiziert gebietseigener Sträucher im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

2.7 Mindestpflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen nach A 2.6 sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene Sträucher als verpflanzter Strauch ohne Ballen, 60 - 100 cm verwenden.
- Nach Festsetzung A 2.5 zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.

2.8 Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

2.9 Einfriedungen und Ballfangzäune gem. A 4.3 sind generell sockelfrei auszuführen. Es ist ein Bodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

2.10 Abgrabungen sind gegenüber dem bestehenden Gelände unzulässig. Aufschüttungen sind lediglich innerhalb der Flächen gemäß 2.3.1 (Dorfgemeinschaftshaus) und 2.3.3 (Stellplätze) maximal bis auf das Höhenniveau des Schwarzer Weges (Fl.Nr. 1619) zulässig.

2.11 Die Beleuchtung des Bolzplatzes ist unzulässig.
Die für die Beleuchtung der Außenanlagen notwendigen Lampen sind ausschließlich mit einer Farbtemperatur < 2.700 K zu verwenden. Diese Lampen müssen voll abgeschirmt sein und in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Bodenstrahler und Kugellampen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 250** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 250 m²

3.2 Bauliche Anlagen sind im Bereich der Grünflächen nur im Rahmen der Zweckbestimmung gem. A 2.2 zulässig.

3.3 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 4,5 m, gemessen ab dem höchsten Punkt des gem. A 2.10 hergestellten Geländes, nicht überschreiten.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Es sind nur Gebäude mit einem First parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

4.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

4.3 Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von max. 8 m, Einfriedungen sind bis max. 1,5 m Höhe über dem Gelände zulässig.

4.4 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

6 Bemaßung

6.1 16,0 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1 Landschaftsschutzgebiet Amperauen mit Hebertshauser Moos und Inhauser Moos LSG-00342.01

C Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 1604 Flurstücksnummer, z. B. 1604

3 bestehende Bebauung

4 Grünordnung

4.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

4.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)*
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

4.3 Die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind zu beachten.

5 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW müssen erfüllt sein.
Für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Dachau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG erfüllt sind.

6 Emissionen

Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar. Mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens ist zu rechnen. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu dulden.

Es ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a 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. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

8 Boden und Grundwasser

Die Vorgaben des § 202 BauGB (Mutterboden) nach des §12 BBodSchV (Verwertung Oberboden, Zulieferung Bodenmaterial) sind zu beachten.

9 Brandschutz

Es gelten die Brandschutzvorschriften der BayBO.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger

München, den .....

.....

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Haimhausen, den .....

.....

Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …….. bis …….. durch Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am ..... entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis ..... zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …….. wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis …….. eingeholt.

6. Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …….. den Bebauungsplan in der Fassung vom …….. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haimhausen, den .....

.....

(Siegel) Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Haimhausen, den .....

.....

(Siegel) Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 .....

.....

(Siegel) Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister