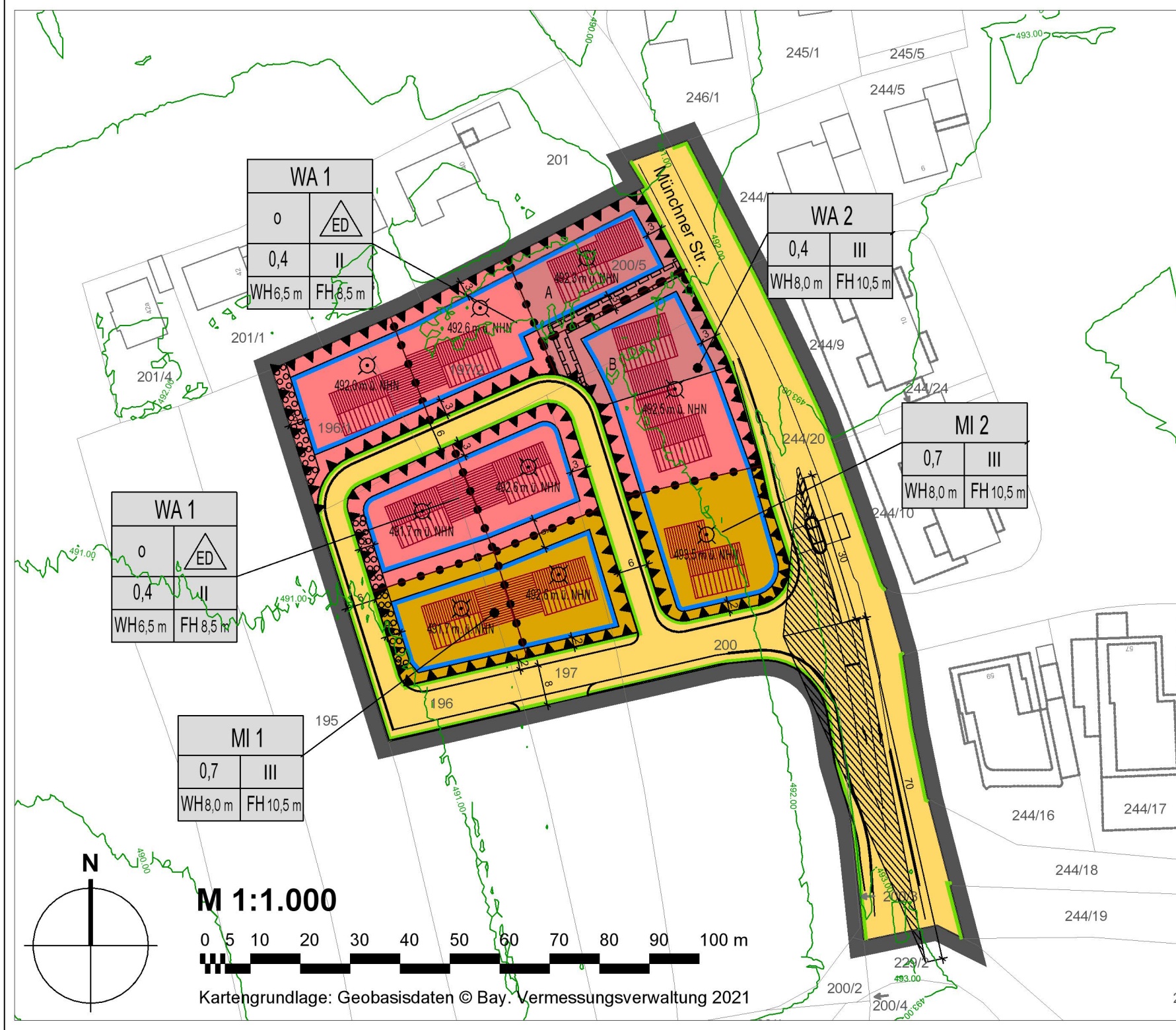


PLANZEICHNUNG



LAGEPLAN DER ZUGEDRNETEN AUSGLEICHSFLÄCHE



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baumzuchtverordnung - BauNZVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNZVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNZVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNZVO)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Höhenschnittlinien mit Höhenangabe in Metern ü NN
Maßzahl in Metern
geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielsbebauung
Darstellung geplante Verkehrsfläche

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr. (z.B. 200)
Bestandsgebäude mit Hausnummern (z.B. 2)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sichtfeld
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsanforderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
Sonstige Planzeichen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNZVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

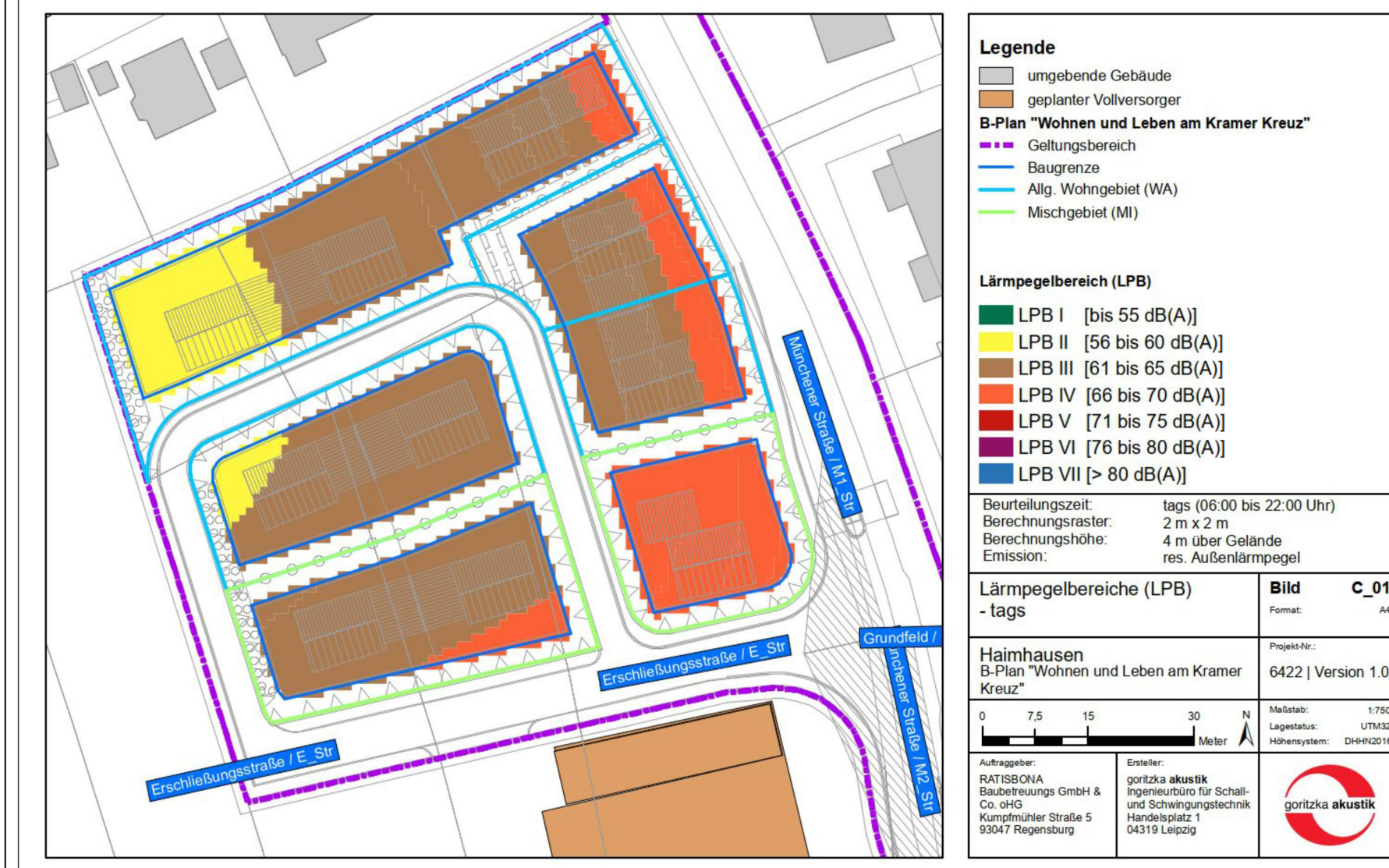
- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNZVO...
1.2 Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNZVO...
1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNZVO sind Einzelhandelsbetriebe...
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird baueingabestückbezogen festgesetzt...
2.2 Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firshöhen...
2.3 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogenen festgesetzte Höhe...
2.4 Die Firshöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogenen festgesetzte Höhe...
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNZVO festgesetzt...
3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNZVO sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig...
3.3 Innerhalb des WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt...
3.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
4.1 Hauptdächern sind als geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) oder als begrünte Flachdächer auszubilden...
4.2 Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind ausschließlich in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbttönen zulässig...
4.3 Dächer sind ausschließlich aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen...
4.4 Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten...)

- 5. (Fortsetzung) Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung...
6.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
6.3 Auf der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebentabelle...)

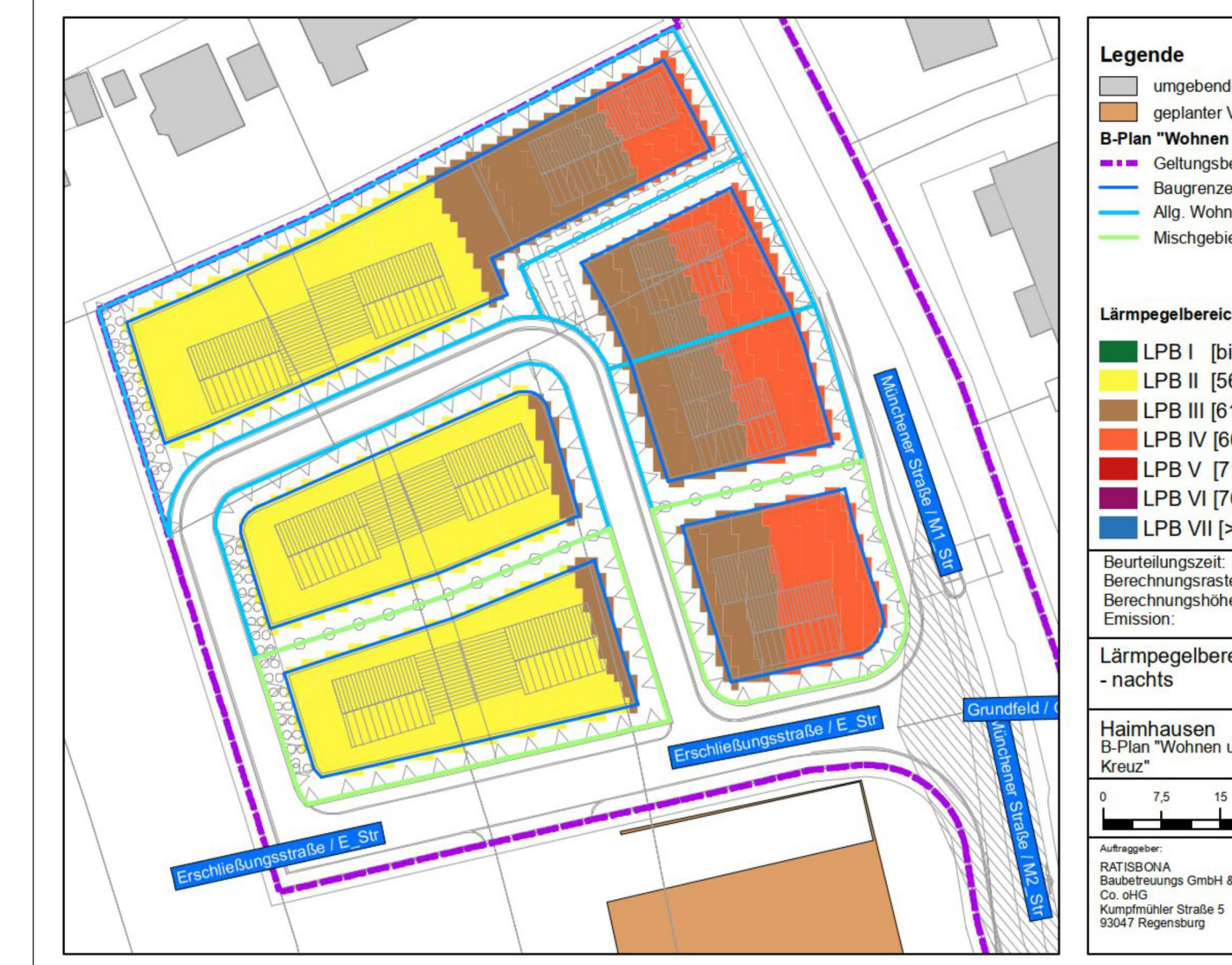
HINWEISE

- 1. Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig...
2. Erschließung
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Baueinzelverfahrens...
3. (Fortsetzung)

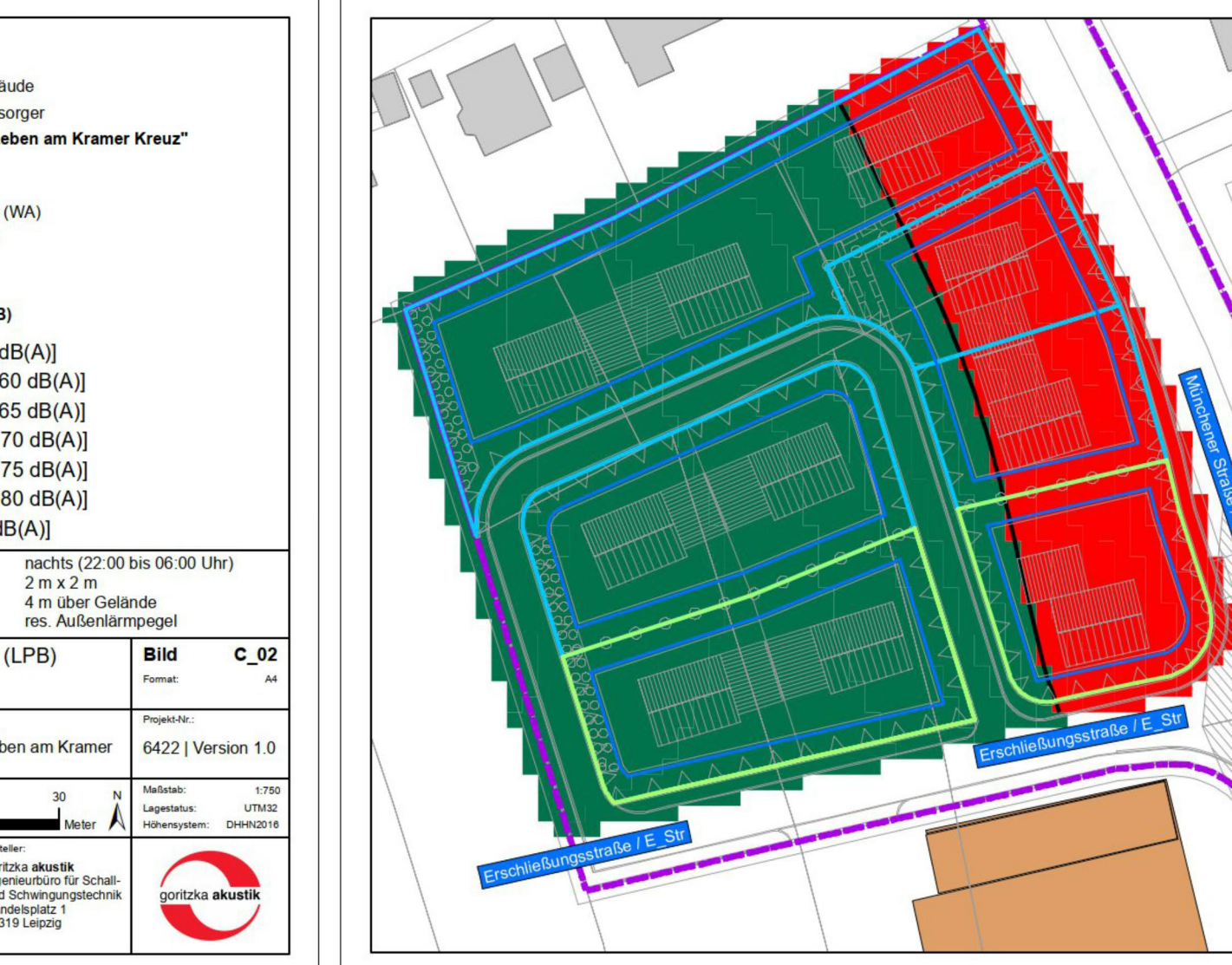
NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ I v.m. textlicher Festsetzung Nr. 6 - Grundlage: Schalltechnischen Untersuchung "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz", Projekt-Nr. 6422 vom 07.03.2023, Gortzka Akustik



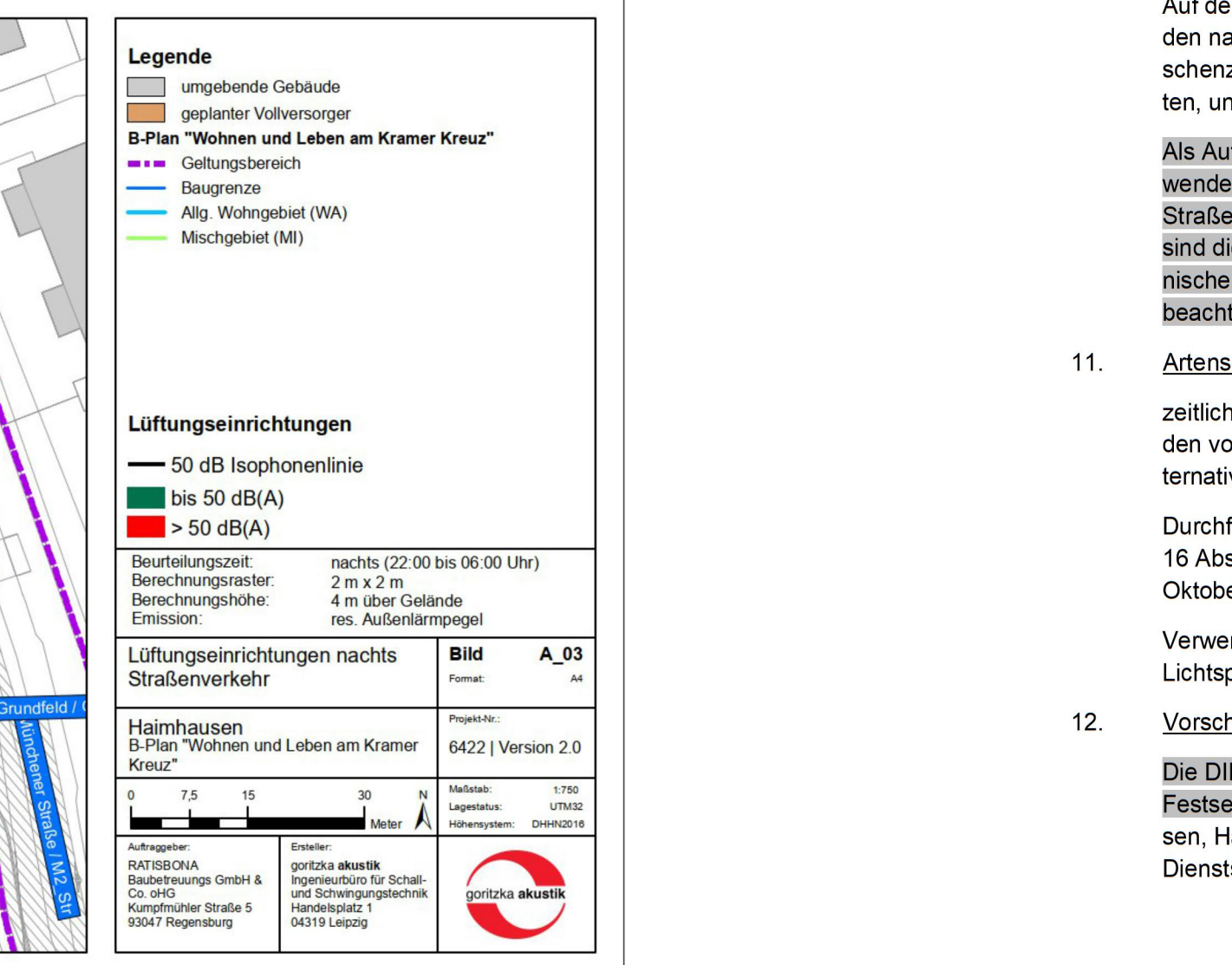
NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ II v.m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2: Beurteilungspegel für Lüftungseinrichtungen



NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ III v.m. textlicher Festsetzung Nr. 7: Abschirmung von Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel



NEBENKARTEN IMMISSIONSSCHUTZ IV v.m. textlicher Festsetzung Nr. 6.2: Beurteilungspegel für Lüftungseinrichtungen



6. (Fortsetzung)

- 6.2 (Fortsetzung) Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
6.3 (Fortsetzung) Auf der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB...
7. Wasserhaushalt
7.1 Auf den privaten Grundstückskflächen anfallendes unverschlusstes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen und zu versickern...
7.2 Abweichend davon ist innerhalb der mit 'A' und 'B' gekennzeichneten und grau schraffierten Baugrundstücke das auf der jeweiligen Grundstückskfläche anfallende, unverschlusste Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuführen...
8. Grünordnung
8.1 Flachdächer und fachgeneigte Dächer (> 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der nutzbaren Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen...
8.2 Innerhalb der als Fläche mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen festgesetzten Fläche sind in eine 2-reihige Hecke anzupflanzen...
9. Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsblanzierung
9.1 Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" besteht ein Ausgleichsbedarf von 117-143 Wertpunkten...
9.2 Der Ausgleich wird teilweise auf der Okotontofläche der Gemeinde Haimhausen Fl.Nr. 143 erbracht...
9.3 Als Ausgleichsfläche werden Teillächen der Grundstücke Flst.-Nr.465 und 466, Gmkg. Haimhausen mit einer Größe von 930 m² zugeordnet...
10. (Fortsetzung)

7. (Fortsetzung)

- 7.2 (Fortsetzung) Abweichend davon ist innerhalb der mit 'A' und 'B' gekennzeichneten und grau schraffierten Baugrundstücke...
8.1 (Fortsetzung) Flachdächer und fachgeneigte Dächer (> 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60%...
8.3 (Fortsetzung) Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Baum der Pflanzenliste...
8.4 (Fortsetzung) Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen...
9.1 (Fortsetzung) Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" besteht ein Ausgleichsbedarf von 117-143 Wertpunkten...
10. (Fortsetzung)

8. (Fortsetzung)

- 10. (Fortsetzung) Die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden...
11. (Fortsetzung)

9. (Fortsetzung)

- 9.1 (Fortsetzung) Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwassererzeugung wird empfohlen...
9.2 (Fortsetzung)

10. (Fortsetzung)

- 10. (Fortsetzung) Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten...
11. (Fortsetzung)

11. (Fortsetzung)

- 11. (Fortsetzung) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
12. (Fortsetzung)

12. (Fortsetzung)

- 12. (Fortsetzung) Vorschriften und Normen
13. (Fortsetzung)

13. (Fortsetzung)

- 13. (Fortsetzung) Die DIN-Vorschriften, sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird...
14. (Fortsetzung)

SATZUNG

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNZVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 8), 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 "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" als Satzung.
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000
2. Textlichen Festsetzungen
§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom 15.09.2022 hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom 15.09.2022 hat in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des Bebauungsplans "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" 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 Bebauungsplans "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6) Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Haimhausen, den
(Siegel) (1. Bürgermeister)
7) Aufgefertigt
Haimhausen, den
(Siegel) (1. Bürgermeister)
8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BaumbauBauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Haimhausen, den
(Siegel) (1. Bürgermeister)

GEMÄß § 33 SÜVO SIND VERBLENDE- UND HINWEISSCHILDER SO ANZUBRINGEN, DASS SIE DIE AUFMERKSAMKEIT DER KRAFTFAHRENDEN NICHT BEEINTRÄKT.

WASSERHAUSHALT

- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NwVfV) und die technischen Regeln zum schadslosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENWV) zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Aufstellungen ist nicht zulässig. Gegebenenfalls kontaminierte Auffüllungen von Bäumen sind von evtl. geplanten Versickerungsanlagen entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zu- und Abflussleitungen sind abzusichern und abzufixieren. Dies ist durch Schilder und Flankenbepflanzungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.
Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasserdichten Wannen auszuführen. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwerkserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.
Die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Brauchwassererzeugung wird empfohlen.
Regenwasseramtebehälter (z. B. Zisternen) sind nach DWA-A 138 und mindestens für ein 10-jähriges Regenereignis zu dimensionieren und mit einem Überlauf auszustatten. Der Ab- und Überlauf darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 dürfen Zisternen nicht angeschlossen werden.
Beim Bau von Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1983 bzw. EN 1171 in der zum Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Fassung entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
Oberflächennasser von privaten Grundstücken darf nicht der Staatsstraße zugeführt werden. Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Voreinrichtung vorzuschalten.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN INFOLGE VON STARKREGEN

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellererschloss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangänge sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementversickerung wird empfohlen.
10. Boden und Auffüllungen
Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist zu achten. Der Oberboden ist sachgerecht zu schützengulagen und wieder einzubringen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von guten Regelinstrumenten und Normen, ist zu achten.
Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z.B. Erdauhsand, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Saugschutt aus aufbereitetem Scauschutt und Stäbelsandbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegbau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwendung von Scauschutt in technischen Bauwerken" in der zum Zeitpunkt des Bauintraags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

zeitliche Beschränkung für die Baufeldränder und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzelt im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzelt von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße 15
85778 Haimhausen

Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kramer Kreuz" mit integriertem Grünordnungsplan

Table with columns: Format, letzte Änderung, Datum der Planfassung, Plan-Nr.
DIN A0, 18.04.2023, 27.04.2023, 1126-3

Planfassung: TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Planbearbeitung: Leni Lindstrot, Alex Böhm, Marika Häring