

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. WH4,0 m	Wandhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH10,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
z.B. 465 m NN	Höhenbezugspunkt für Festsetzungen Nr. 2 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0	Bauweise: Einzelhäuser und Doppelhäuser
0	Art der Bauweise: offene Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, 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 Geltungsbereiches (§ 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 BauNVO)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

	Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü. NN
	Maßzahl in Metern
	geplante Grundstücksgrenzen mit Beispielsbebauung
	Darstellung geplante Verkehrsfläche

PLANGRUNDLAGE

	Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
	Bestandsgebäude mit Hausnummern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Sichtfeld
--	-----------

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Festgesetzt werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobauwerke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile werden als nicht zulässig festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundflächenzahl wird baugebietsbezogen festgesetzt und beträgt 40 von 100 (GRZ 0,4) in Allgemeinen Wohngebieten und 70 von 100 (GRZ 0,7) in den Mischgebieten.
 - Als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Wand- und Firsthöhen gilt die durch Planentrag je Baugrundstück festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.
 - Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Wandhöhe der Firsthöhe.
 - Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf die baufensterbezogen festgesetzte Höhe bis zum Dachfirst nicht überschreiten. Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3 m bezogen auf die je Baugrundstück festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
 - Innendächer der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus auf 2 und je Doppelhaushälfte auf 1 begrenzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächen im der Fassung vom 14.01.2021 einzuhalten.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind je Baugrundstück bis zu einer Fläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.
 - Innendächer der WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innendächer der WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Hauptdachflächen sind als geneigte Dächer (Satteldächer oder Pultdächer) oder als begrünte Flachdächer auszubilden. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.
 - Dacheindeckungen von Sattel- und Pultdächern sind ausschließlich in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbttönen zulässig.
 - Dächer sind ausschließlich aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgenommen.
 - Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen) können abweichend mit anderen Dacheindeckungen, z.B. Glas ausgebildet werden.
 - Der Dachüberstand darf max. 0,30 m betragen.
 - Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30 Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Dachneigungen sind nicht zulässig.
 - Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Giebeln, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern als untergeordnete Elemente des Hauptbaus zu realisieren und müssen in Material und Farbe das Hauptdach erfüllen. Die summierte Breite von Dachaufbauten (an der Traufe gemessen) darf nicht größer sein als die Hälfte der Dachlänge. Je Gebäude ist nur eine Giebelform zulässig.
 - Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Giebelform einheitlich auszubilden.
 - Dächer von Garagen und Carports sind wie das Hauptdach oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
 - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
 - Dachflächen von Dächern ab 10 m² Fläche sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Erzeugung bzw. Nutzung solarer Strahlungsenergie auszubilden.
 - Module für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sind fächerparallel zum Dach und ohne Aufständerung zu errichten. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.
 - Einfriedungen, Gestaltung von Abfallsammelstellen
 - Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig.
 - Private Müllsammelbehälter sind einzuhäusen oder dicht zu umplanzen.
 - Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der festgesetzten Höhen je Baugrundstück sind zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,5 m zulässig.
 - Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 15.12.2022 herzustellen.
 - Private Grundstücksflächen sowie Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen, oder Sickerpflaster) zu befestigen.
 - Vor den Eingangsseiten von Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.
 - Immissionsschutz**
 - Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen“, und DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, auszubilden. Grundzüge hierzu sind die in den „Nebenkarten Immissionsschutz“ gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 bzw. nachfolgender Tabelle einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
1	I	40
2	II	55
3	III	60
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

- (Fortsetzung)
 - Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuzulassen.
 - Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
 - Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
 - Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB (vgl. rechte Nebenkarte Immissionsschutz zu dieser Festsetzung) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 - Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nichts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Beiliftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.
- Wasserhaushalt**
 - Auf den privaten Grundstücken anfallendes unverschlusstes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen und zu versickern.
 - Abweichend davon ist innerhalb der mit 'A' und 'B' gekennzeichneten und grau schraffierten Baugrundstücke das auf der jeweiligen Grundstücksfläche anfallende, unverschlusste Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuführen und mit einem Drosselabfluss von maximal 12 l/s in den gemeindlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten.
- Grünordnung**
 - Flachdächer und fachgeneigte Dächer (0 Grad - 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 und so zu unterhalten. Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.
 - Innendächer der Fläche sind mit Bindung zur Anpflanzung, Schutz und Erhalt von Pflanzen festzusetzen Fläche sind ist eine 2-reihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Als Mindestpflanzqualität für Hecken- bzw. Strauchpflanzungen gilt: mindestens 2x verpflanz mit einer Mindesthöhe von 60 cm.
 - Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Baum der Pflanzenliste (siehe unten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreibein zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Als Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen gilt: Hochstamm, 3mal verpflanz mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.
 - Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsblanzierung**
 - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan **„Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“** besteht ein **Ausgleichsbedarf von 11:143 Wertpunkten**.
 - Zuordnung einer Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:
 - Der Ausgleich wird teilweise auf der Okokontofläche der Gemeinde Haimhausen Fl.Nr. 143 erbracht. Hierfür werden **1.844 Wertpunkte** von der Fläche abgebucht.
 - Als Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr.465 und 466, Gmk. Haimhausen mit einer Größe von **930 m² zugeordnet**. Die folgenden Maßnahmen sind umzusetzen:
 - In der festgesetzten Fläche ist eine Hartholzbaue zu entwickeln, sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum, dieser ist soweit möglich burchig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, müssen forstlich zertifizierte Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2 m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand auch 2 x 2 m entsprechen. Die Fläche ist vor Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen, welcher im Nachhinein (nach ca. 5-6 Jahren) wieder entfernt werden muss. Weiteren Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.
 - Es sind folgende Gehölze zu pflanzen:

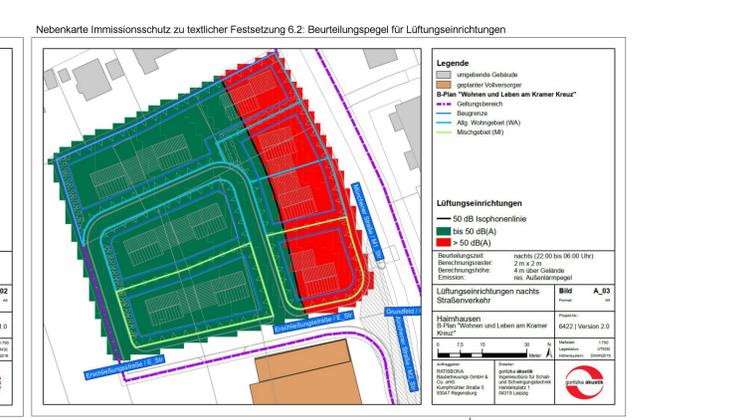
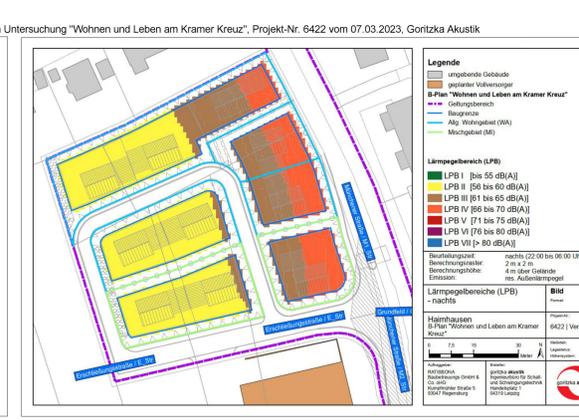
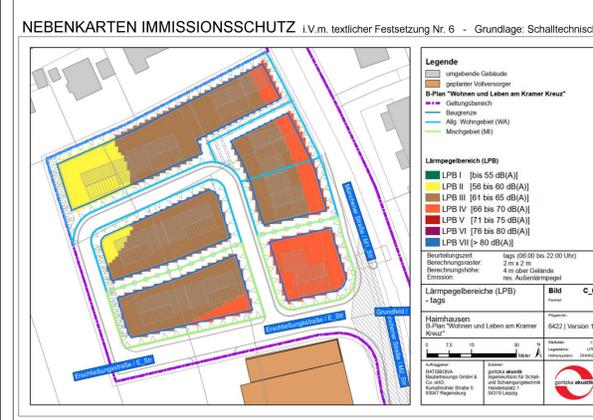
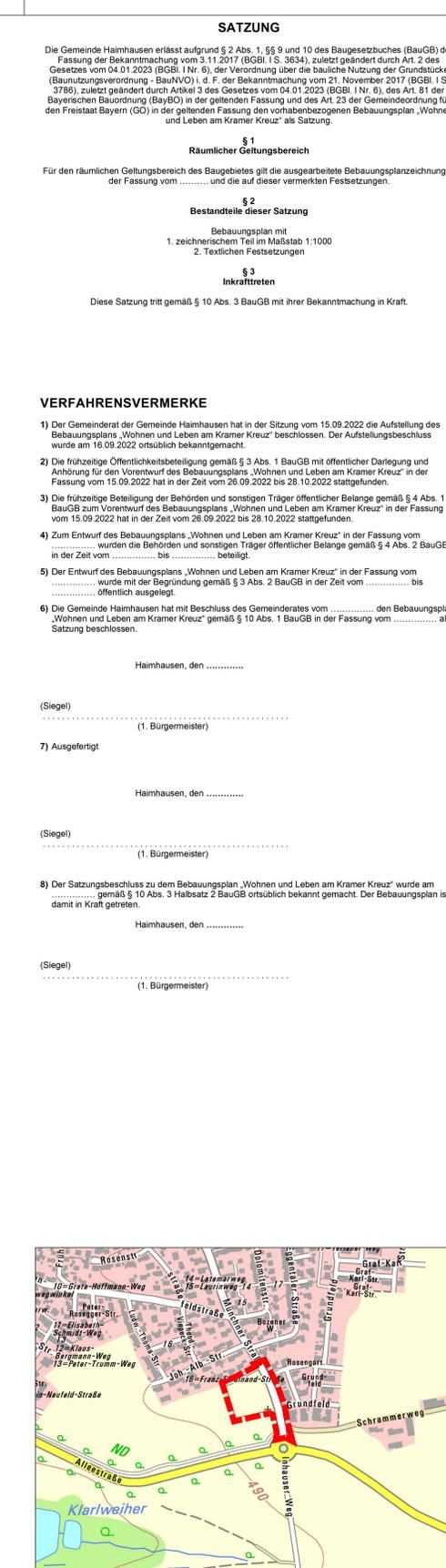
Quercus robur	Stiel-Eiche
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
- Denkmalschutz**
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verwaltungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Es wird den Grundstückseigentümern empfohlen, vor Bebauung oder Veränderung der Grundstücke eine archäologische Qualifizierung der Fläche vorzunehmen.
 - Melderechtlich nach dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
 - Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Vor Bodendenkmälern aufzufinden, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befiehlt die Übergabe des Fundes mit einem Zaun zu schützen, welcher im Nachhinein (nach ca. 5-6 Jahren) wieder entfernt werden muss. Weiteren Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.
- Erschließung**
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bauleitungsverfahrens. In neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Versorgungsstreifen in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
 - Bei fehlender Anfahrtsmöglichkeit durch das zuständige Abfallunternehmen sind Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an einen zentralen Bereitstellungsplatz zu bringen.
 - Bei der Errichtung und Betrieb von vorhandenen Telekommunikationsnetzen muss gewährleistet werden, die Abgängen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird verwiesen.

- (Fortsetzung)
 - Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.
 - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125, Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Die Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Versorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
 - Die gesetzlichen Vorgaben gemäß ABGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, sind grundsätzlich zu beachten.
 - Für Baumpflanzungen wird folgende Artenliste empfohlen:

Acer campestre „Elark“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	Kugel-Ahorn
Betula pendula	Birne
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos „Jermis“	Chrieudorn
Pinus fruticosa „Globosa“	Stoppelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Scotus arca	Mehlbirne
 - Artenliste B: Strauchpflanzungen (Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Berberis vulgaris	Kornelbeere
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster integrerrimus	Gewöhnliche Zwergmispel
Crataegus spp.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa avensana	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosissima	Wein-Rose
Salix purpurea „Nana“	Purpur-Weide
 - Landwirtschaftliche Emissionen**
 - Erwerber, Besitzer, Bewohner und Bebauung der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen), die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dämmen und herabzusetzen. Mit zulässigen Emissionen während der Erntezeit der Bewirtschaftung der Flächen oder weiteren landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.
 - Immissionen**
 - Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Spülgeräte, Aggregate mit Volkpappe, Minimierung von Drehzahlen bzw. Störungsschwindigkeiten).
 - Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlalagregaten oder Zu- bzw. Abfuhrleitungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu Geräusch sensiblen Räumen (z.B. Schlafzimmern) soll vermieden werden.
 - Eine Errichtung geräuschmindernder Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungenügender Ausdehnung eine Schallpegelhebung aufgrund von Schalleffekten bringen und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
 - Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körpersschützende Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
 - Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen baulichen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanäle und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
 - Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte auf ein mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandsabgabe gemäß Ziffer 14.1.2 Leitfadens „Technische Geräusche bei Bio-gasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfadens (Auszug Teil III)“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt)).
 - Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalenumlenkungen, geeignete Gerätewahl).
 - Auf den Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktuellen Fassung wird hingewiesen.
 - Richtwerte nach TA Lärm:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:	Immissionsort in Mischgebiet:
tags (06.00-22.00): 55 dB(A)	tags (06.00-22.00): 60 dB(A)
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A)	nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)
 - Werbe- und Hinweisschilder**
 - Gemäß § 33 StVO sind werbende- und Hinweisschilder so anzubringen, dass sie die Aufmerksamkeit der Kraftfahrenden nicht beeinflussen.
 - Wasserhaushalt**
 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFfV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TR-NVW) zu beachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Aufstellungen ist nicht zulässig. Gegebenenfalls kontaminierte Auffüllungen von Boden mit evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Zu-Weite der LAGA-Böden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Schall- und Flankenbeobachtungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.
 - Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Keller sind ggf. in wasser-dichten 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 Brauchwasserzwecke wird empfohlen.
 - Regenwasserabnehmerbehälter (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 1717 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.
 - Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht der Staatsstraße zugeführt werden. Bei unterirdischen Versickerungsanlagen ist eine ausreichende Voreinrichtung vorzuschlagen.
 - 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 Kellergeschoss dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangangsöffnungen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementversickerung wird empfohlen.
 - 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 schützengulden und wieder einzubringen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten).
 - Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material (z.B. Erdauhschub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereiteten Bauschutt und Straßenbereich in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegbau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwendung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Fassung zwingend zu beachten.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
 - zeitliche Beschränkung für die Baufeldrütteln und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzet im April oder nach Aufbruch der Jungtiere ab Anfang April. 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 BauNVO außerhalb der Brutzet von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
 - Verwendung von insektenfreundlicher LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (5 3000 K Farbtemperatur).
 - Vorschriften und Normen
 - Die DIN-Vorschriften, sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Haimhausen, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, in der Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.



Gemeinde Haimhausen
Hauptstraße