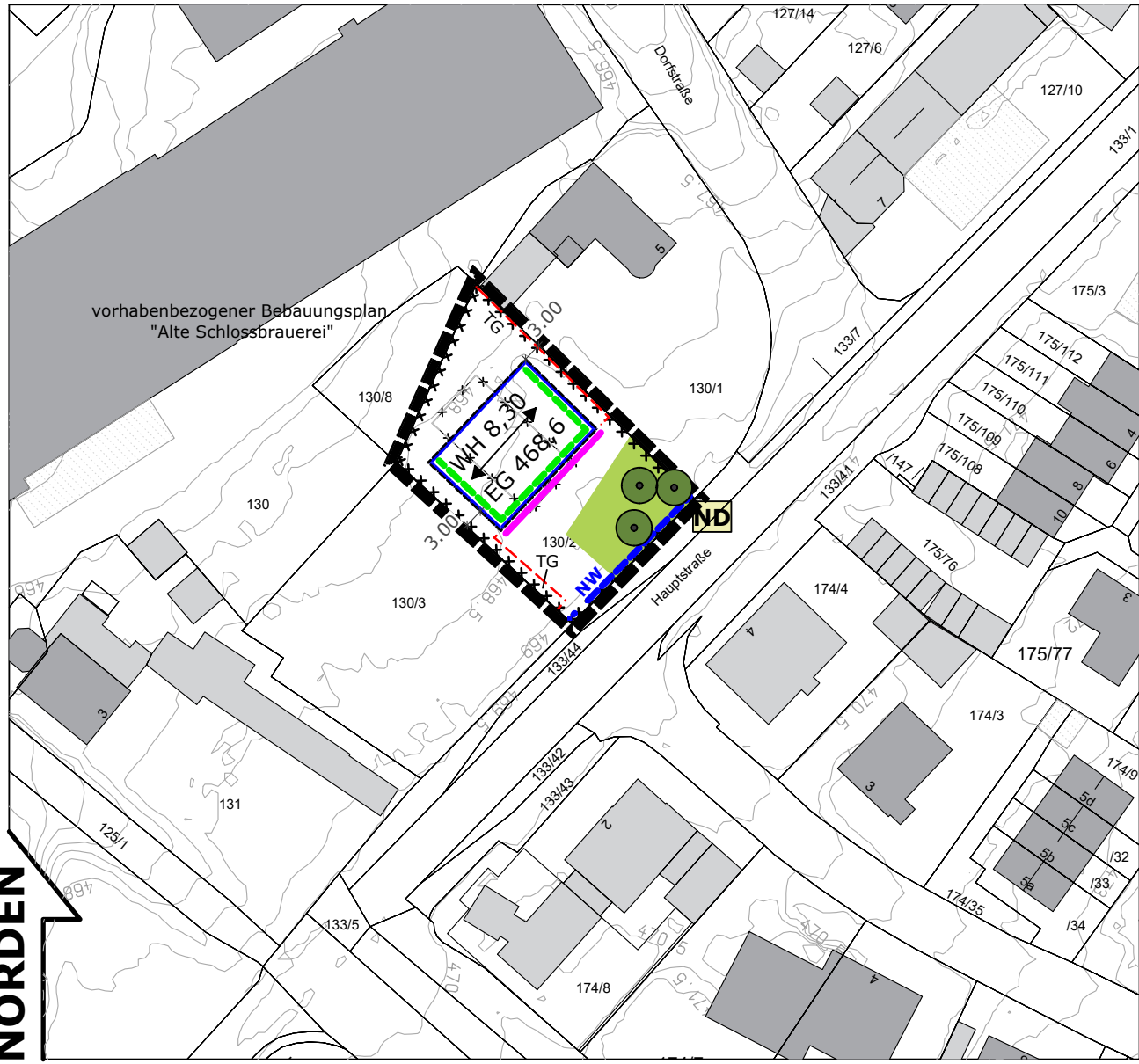


LAGEPLAN M 1 : 1.000



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.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- WH 8,30 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter, 8,30 m
- EG 468,60 Höhenlage Fertigfußboden EG in m üNNH
- TG Fläche für Tiefgarage
- zu erhaltender Baum (Naturdenkmal 3 Eichen)
- private Grünfläche
- Kennzeichnung von Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen gem. Ziffer 8.1.und 8.2 der textl. Festsetzungen
- Kennzeichnung von Fassaden mit maßgebl. Außenlärmpegel > 61 dB(A) gem. Ziffer 8.3 der textl. Festsetzungen
- Maßzahl in Meter, 3,0 m
- Maßnahme zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser gem. Ziffer 10 der textl. Festsetzung

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 130/2 Flurnummer
- Höhenlinien, Abstand 0,5 m mit Angabe Höhe, z. B. 461 m üNNH
- Kennzeichnung Altlastenflächen

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung:**
  - Festgesetzt 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 durch die nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden.
  - Bezugspunkte für die im Planteil 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 Planteil festgesetzt. Von diesem Maß darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,5 m abgewichen werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - Es ist ein Einzelgebäude in offener Bauweise zulässig.
  - Terrassen, Balkone, Außentreppen, Loggien und Laubengänge sind bis zu einer Grundfläche von max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abstandsflächen**
  - Als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gilt an den im Planteil gekennzeichneten Gebäudeseiten gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.
- Baugestaltung**
  - 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.
  - Die Dächer der Gebäude sind zu min. 25% mit Anlagen zur solarer Strahlungsenergie auszustatten. Eine Aufständering dieser Anlagen ist unzulässig.
  - Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.
  - Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern, Gabionen und massive, undurchlässige Holzzäune sind als Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 0,1 m zwischen Einfriedung und Gelände auszuführen.
- Stellplätze, Tiefgarage, Nebenanlagen**
  - Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
  - Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Im Geltungsbereich ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm und einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten Grünfläche, zulässig.
  - Nebenanlagen und technische Einrichtungen, wie z. B. Lüftungsschächte für Tiefgaragen oder Keller sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Sofern ein mit der Gemeinde abgestimmtes und vertraglich gesichertes Mobilitätskonzept vorgelegt wird, kann die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnungen um 5% reduziert werden. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
- Grünordnung, Gelände**
  - Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Diese sind als Laubbäum I. und II. Wuchsordnung, Wuchsform Hochstamm, zu pflanzen, max. 20% der Bäume sind als Nadelbaum zulässig.
  - Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.
  - Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.  
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Obstbäume:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
Sträucher:  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
  - Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.
  - 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.
  - Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude im jeweiligen Bauabschnitt vorzunehmen.
  - 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.
  - Am Gebäude sind 2 Fassadenquartiere für Fledermäuse anzubringen. Als Fassadenquartiere gelten Einbausteine, angebrachte Fledermausquartiere und Nistkästen.
- Artenschutz**
  - Maßnahmen zur Vermeidung**
    - V1: Durchführung einer Umweltbaubegleitung (UBB)  
Zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist vor sowie während der Baufeldfreimachung, der Abrissarbeiten sowie für den Zeitraum der Fassadenanierung 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.
  - 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 Abbruch 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.

- V3: Gebäudeabbruch im Winterhalbjahr nach erfolgter „Unbrauchbarmachung“  
Bestandsgebäude dürfen nur im Zeitraum zwischen Mitte Oktober und Ende Februar abgebrochen werden, frühestens jedoch nach erfolgter "Unbrauchbarmachung" der für Fledermäuse und Vögel relevanten Strukturen (Maßnahme V2).
  - 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.
  - V5: Schutz der zu erhaltenden Baumbestände  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume 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.
  - 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 Streulichtanteil.
    - 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 insektendichten und eingekofferten Lampenkonstruktionen (keine Insektenfallen), Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
    - die Gehäusetemperaturen dürfen im Betrieb 60° C nicht überschreiten.
  - V7: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden  
Großflächige Glasflächen ab eine Fläche von 4 qm sind vogelschlagsicher 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.
- 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.
  - CEF1: Installation von Fledermausquartieren  
Es sind 2 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.
  - CEF2: Installation von Nistgelegenheiten für Vögel  
Es sind 3 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten 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.
  - CEF3: Anbringen von Vogelnistkästen an Bäumen  
Es sind 4 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.
- Immissionsschutz**
  - 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).
  - 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'w,ges 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 schallgedämmten 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, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
  - 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).
- Schutz vor Schäden durch Starkregen**  
Die im Planteil mit NW bezeichnete Maßnahme ist als Mauer mit einer Höhe von 0,3 m über dem angrenzenden Gehweg auszuführen.

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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickertfähigen 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 hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller 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. 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.

**Artenschutz**  
Für die Beleuchtungsanlagen ist Art. 11a BayNatSchG zu beachten.

**Vorhabenträger**  
Vorhabenträger ist die James Haniel GmbH & Co.KG.

**Immissionsschutz**  
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- 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)
- Ausgefertigt  
  
Haimhausen, den .....  
  
.....  
Peter Felbermeier  
(Erster Bürgermeister)
- 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)

GEMEINDE HAIMHAUSEN  
LANDKREIS DACHAU



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Alte Schlossbrauerei - Teilbereich  
FINr. 130/2 Gemarkung Haimhausen"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG:		Entwurf	11.11.2025
		Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMABSTAB:		M 1 : 1.000	
Planung			
<b>BEGS</b> Architekten Ingenieure		Marienstraße 3 83278 Traunstein www.begs-gmbh.de	Tel.: 0861 / 98 987 -0  info@begs-gmbh.de
Format 950 / 594		Bearb.: JU	Projekt-Nr. 25045