

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

QS: Kneucker

Aktenzeichen

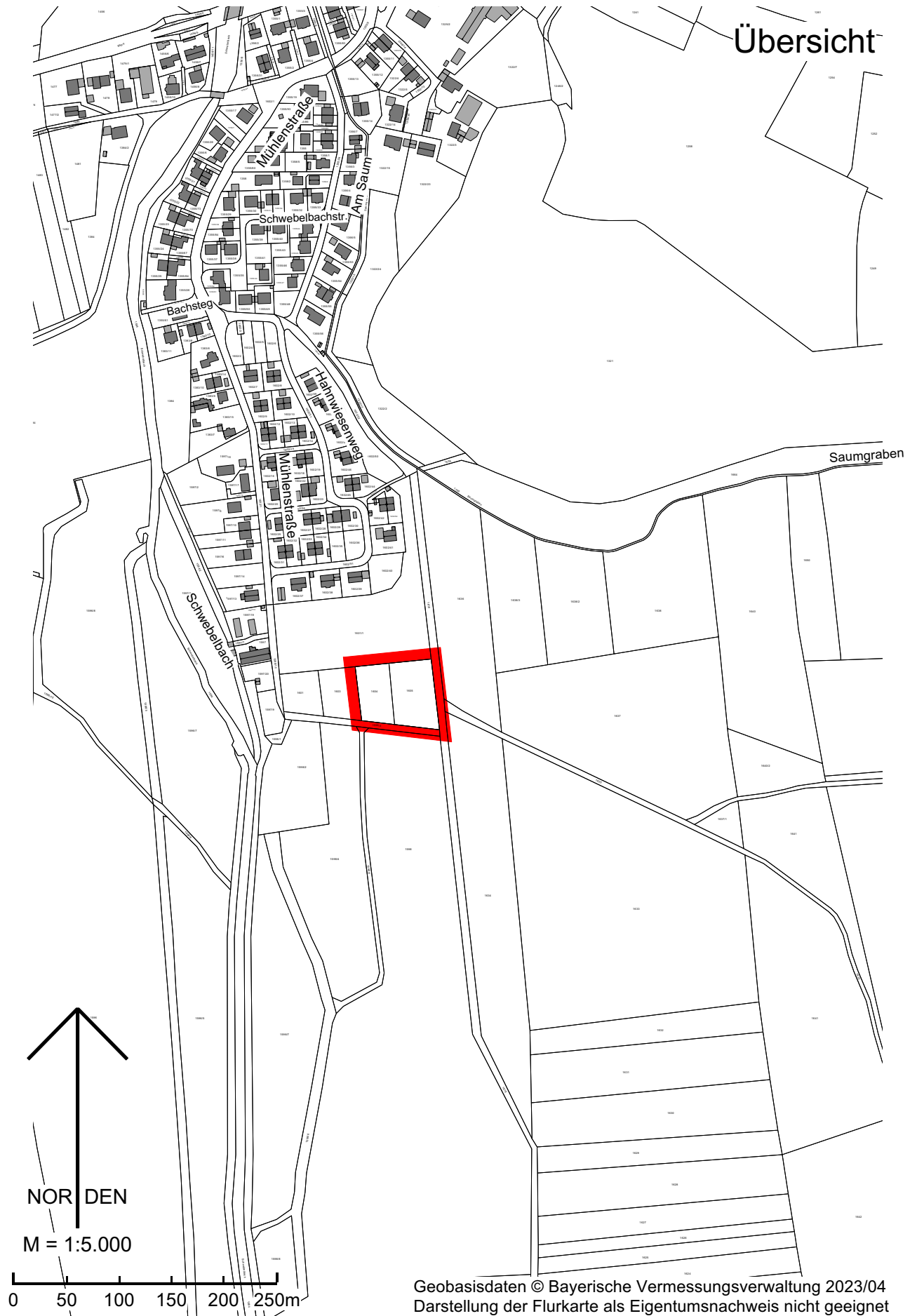
HAI 2-44

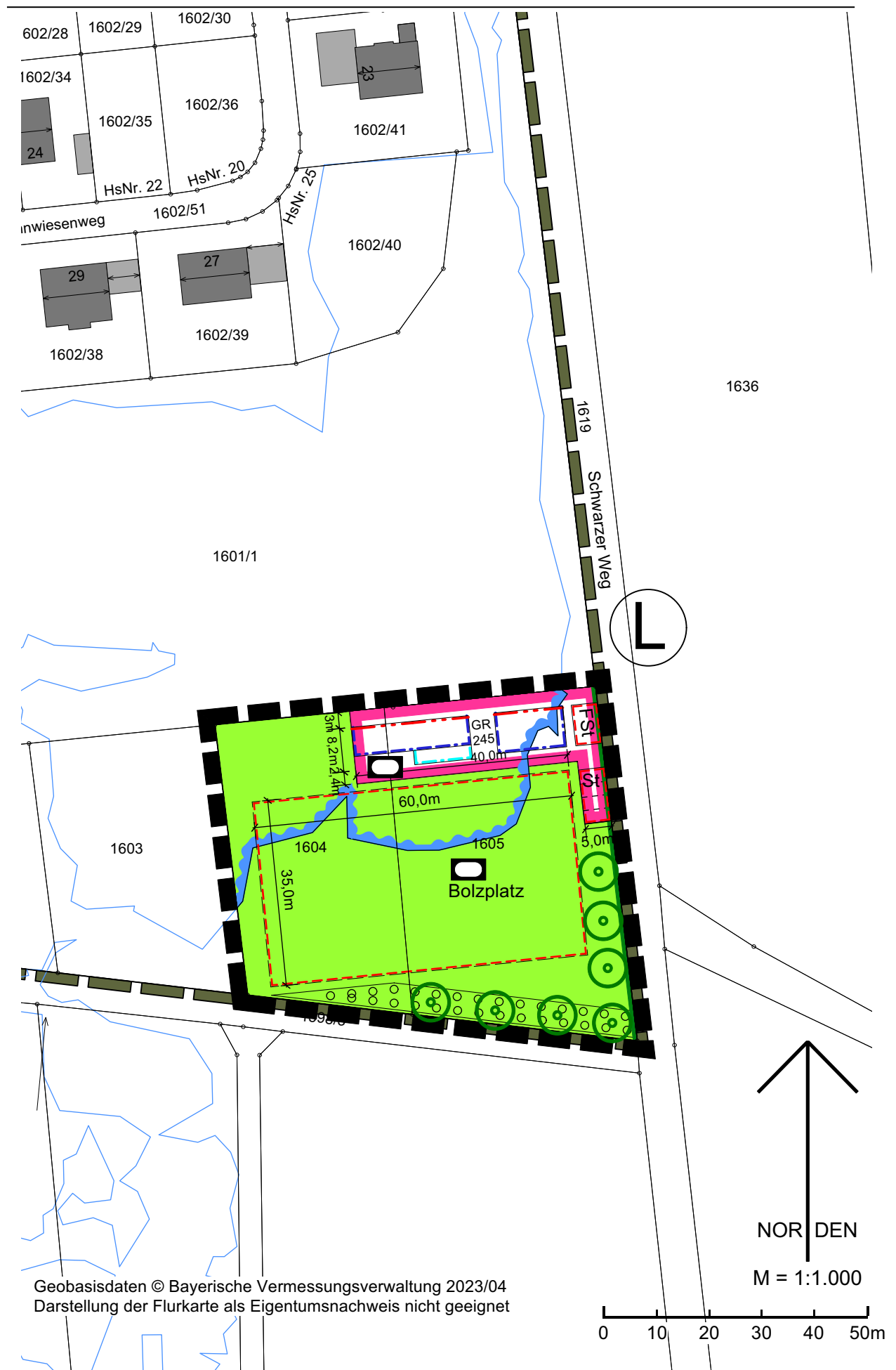
Plandatum

20.11.2025 (Entwurf)
21.11.2024 (Entwurf)
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.






A Festsetzungen

1 Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Grünflächen, Grünordnung

- 2.1  öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
Bolzplatz

- 2.2 Zulässig sind ausschließlich organische Dünger. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Mährobotern ist ausgeschlossen.

- 2.3 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 zertifiziert gebietseigenem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 16 (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.

- 2.3.1  Fläche für einen Bolzplatz mit in der Planzeichnung eingezeichneten Abmessungen

- 2.4  zu pflanzender Laubbaum

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

- 2.5  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.

2.6 Mindestpflanzqualitäten

- Für Baumpflanzungen nach **A 2.4** sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene **Laubbäume mindestens II. Ordnung** als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- Für Strauchpflanzungen nach **A 2.5** sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene Sträucher als verplanter Strauch ohne Ballen, 60 - 100 cm zu verwenden.


- 2.7 Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

- 2.8 Abgrabungen sind gegenüber dem bestehenden Gelände nur gem. A 2.3 zulässig. Aufschüttungen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (A 5.1 bis 5.3 und A 7.1 und 7.2) maximal bis auf das Höhenniveau des Schwarzer Weges (Fl.-Nr. 1619) zulässig.




3 Artenschutz

- 3.1 Die Beleuchtung des Bolzplatzes ist unzulässig.
- 3.2 Künstliches Licht im Bereich der Gebäude darf nur in geringster Lichtmenge eingesetzt und nur am Vereinsheim eingesetzt werden. Schalter, Zeitschaltuhren oder smarte Technologien sind auf kurze Beleuchtungszeiten einzustellen. Für alle Leuchten darf nur eine bernsteinfarbene bis warmweiße Farbtemperatur mit geringem Blauanteil eingesetzt werden (1.700 K bis 2.200 K). Künstliches Licht darf nur nach unten abstrahlen und nicht über die Nutzfläche hinaus. Um weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern, sind notwendige Beleuchtungen möglichst niedrig und mit einem Winkel von $< 70^\circ$ nach unten gerichtet anzubringen. Es sind Lampentypen zu wählen, die nach unten und zur Seite abgeschirmt sind. Bodenstrahler und Kugellampen sind nicht zulässig. Bei Leuchten, die gebäudenah angebracht werden, ist eine großflächig helle Bestrahlung der Fassade zu vermeiden. Treppen- und Gehwegbeleuchtung ist möglichst niedrig anzubringen und darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche strahlen. Vegetation wird nach Möglichkeit nicht angestrahlt. Ist eine Bestrahlung von Vegetation unvermeidlich, sollte das Streulicht $< 0,1$ lx betragen. Falls Parkplätze beleuchtet werden müssen, ist eine mittlere Beleuchtungsstärke bis max. 10 lx zu wählen.
- 3.3 Einfriedungen sind bis max. 1,5 m Höhe über dem Gelände zulässig. Sie sind generell sockelfrei auszuführen. Es ist ein Bodenabstand von **mindestens** 0,15 m einzuhalten.

4 Flächen für den Gemeinbedarf

- 4.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: sportliche Zwecke. Zulässig sind:
- ein Gebäude als Vereinsheim mit Terrasse
 - ein Gebäude als Lager/ Gerätehaus



5 Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1  Baulinie
- 5.2  Baugrenze
- 5.3  Baugrenze Terrasse

6 Maß der baulichen Nutzung

- 6.1 **GR 245** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 245 qm. Die GR gilt für ein max. 115 m² großes Vereinsheim und ein max. 100 m² großes Lagergebäude. Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 30 m² festgesetzt.
- 6.2 Die Fläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt max. 150 m². Festsetzung A 7.3 ist zu beachten (versickerungsfähige Beläge).
- 6.3 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 4,5 m, gemessen ab dem höchsten Punkt des gem. A 2.8 hergestellten Geländes, nicht überschreiten.

7 Nebenanlagen, Stellplätze, Wege

- 7.1  Fläche für offene oberirdische Stellplätze
- 7.2  Fläche für offene oberirdische Fahrradabstellplätze
- 7.3 Wege sind auf eine Breite von max. 3,0 m begrenzt. Für Zufahrten, Stellplätze und Wege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.


8 Bauliche Gestaltung

- 8.1 Es sind nur Gebäude mit einem First parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.
- 8.2 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.
- 8.3 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9 Verkehrsflächen

- 9.1  Straßenbegrenzungslinie

10 Immissionsschutz


- 10.1  Es ist sicherzustellen, dass die markierte Fläche als geschlossene Wand hergestellt wird. Dazu ist zwischen den Bauräumen eine Wand in gleicher Höhe wie die Wand des Dorfgemeinschaftshauses (Flächengewicht 40 kg/m²) zu errichten. Zudem sind nach Norden gerichtete Fenster zu Nachtzeit geschlossen zu halten.

Nach Norden sind nur nicht öffnende Fenster und Türen zulässig.

11 Bemaßung

11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

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

2  Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}

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 pyraister (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 (Zweig. 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 **vorrangig** über die belebte Bodenzone zu versickern. **Sofern die** Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW **erfüllt sind**, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung **nicht** erforderlich.
~~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 TRENOW erfüllt sind.~~
- 6 Grundwasser und Wasserabfluss
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ_{extrem}) angepasst sein.
- 7 Entsorgung
Mülltonnen sind am Abholtag von den Nutzern des Dorfgemeinschaftshauses **selbstständig auf Höhe der Mühlenstraße 56 bereitzustellen.**
- 8 Artenschutz
CEF-Maßnahmen
- 8.1 In den bestehenden Ausgleichs- und Ökoflächen (Fl.-Nrn. 1601/1 und 1603) werden 3 Reisighaufen an sonnigen Stellen als Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze eingebracht. Die Feinplanung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der UNB.
- ~~8.1.1 In räumlicher Nähe zum Plangebiet werden Ersatzkästen als Brutmöglichkeiten für den in Höhlen brütenden Grünspecht fachgerecht aufgehängt.~~
- 8.2 Ballfangnetze sind hinter den Toren des Bolzplatzes in Form von verschiebbaren Netzvorhängen vorzusehen.
- 8.3 Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung und die Baustellenarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Sommerquartierszeit von Fledermäusen im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
- 8.4 Baumaßnahmen (Lärm, Beleuchtung etc.) während der Nachtstunden sind zu vermeiden.
- 8.5 Die an die Zufahrt und an das Baufeld angrenzenden potenziellen Zauneidechsen-Habitate sind durch eine ortsfeste Abgrenzung (z.B. Bauzaun oder Holzbohlenzaun) vor Befahrung und Betreten zu schützen. Diese Abgrenzung ist vor Beginn der Bauarbeiten zu errichten und nach Beendigung der Baustelle zu erhalten.
- 9 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 Lärmbelästi-

gung (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.

- 10 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.
- 11 Boden und Grundwasser
Die Vorgaben des § 202 BauGB (Mutterboden) nach des §12 BBodSchV (Verwertung Oberboden, Zulieferung Bodenmaterial) sind zu beachten.
- 12 Brandschutz
Es gelten die Brandschutzvorschriften der BayBO.
- 13 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. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Zeitgleich wurden dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
7. 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

8. Ausgefertigt

Haimhausen, den

(Siegel)

.....
Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister

9. 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