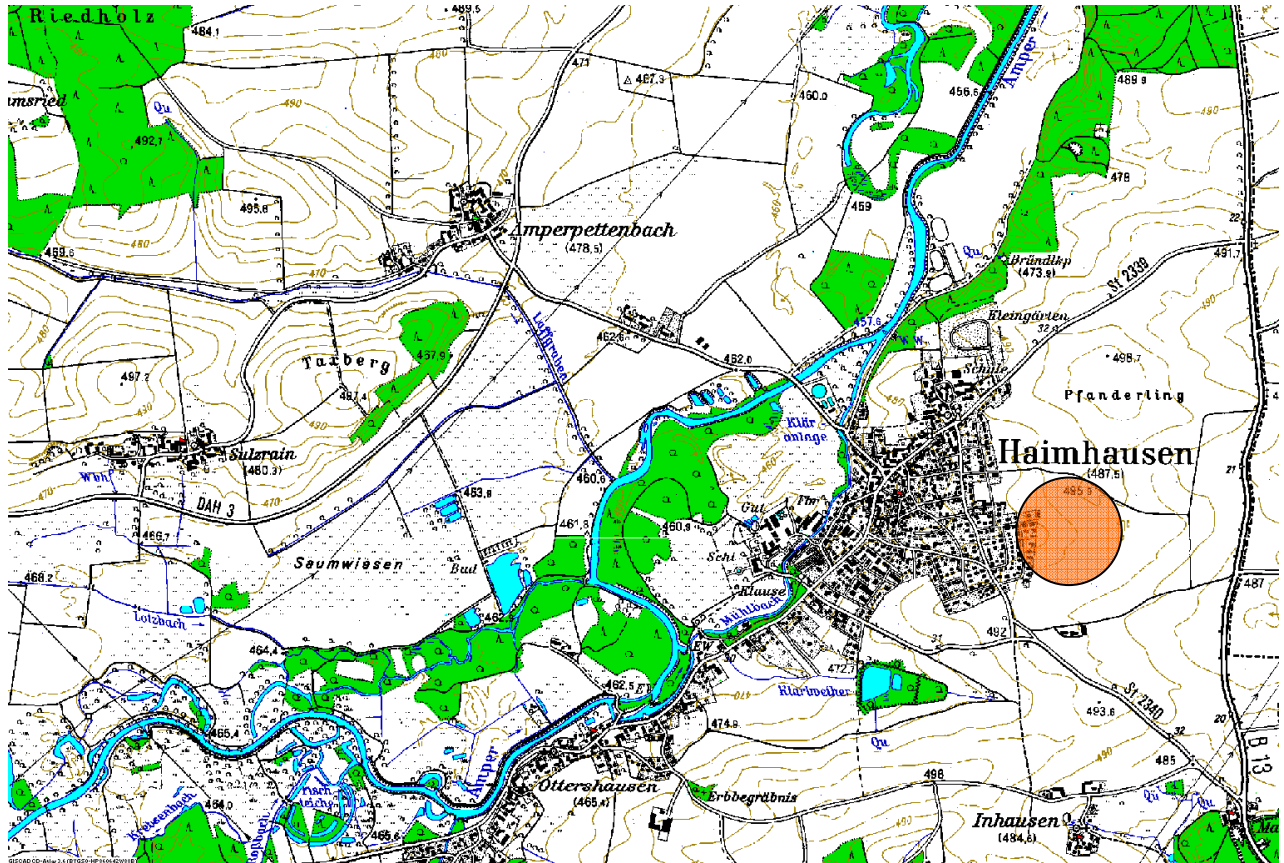


# GEMEINDE HAIMHAUSEN



## Bebauungsplan Baugebiet „Schrammerweg“

Flurstücke 229 (TF) 231, 231/155, 232 (TF), 235, 244, 245, 246, 248 (TF), 274 (TF), 284 (TF), 284/2 (TF) und 286 (TF) Gemarkung Haimhausen



Übersicht unmaßstäblich

Planzeichnung mit Satzungstext

Fassung vom 22.11.2012

Entwurfsverfasser

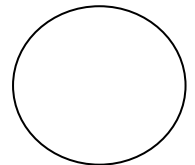
Gemeinde Haimhausen

Haimhausen, den .....

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Alachach  
Tel. 08251 8768-0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

.....  
Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister





## Teil B Satzungstext

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132 –1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes (GVBl 2011, S. 82) und § 18 BNatSchG folgenden zweigeteilten

**Bebauungsplan „Schrammerweg“,  
Gemarkung Haimhausen**

als Satzung.



## 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Schrammerweg“, mit den Teilstücken oder Flurstücken 229 (TF), 231, 231/155, 232 (TF), 235, 244, 245, 246, 248 (TF), 274 (TF), 284, 284/2 (TF) und 286 (TF) der Gemarkung Haimhausen gilt die von

Dipl. Ing. Hans Brugger, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,

E-mail info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 22.11.2012, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha, die notwendige Ausgleichsfläche beträgt rund 3,0 ha.

## 2 Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die überwiegenden Bauflächen des Baugebietes werden nach § 9 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 – als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Zulässig sind:

- 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 Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die sich im Süden befindlichen Bauflächen werden gemäß § 9 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude



- 
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Des Weiteren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Osten des Flächenumgriffs eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Fläche

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Nebenanlagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Garagen (§ 12 BauNVO) sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen) nicht erlaubt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt für die jeweiligen Gebiete:

WA 1	<b>0,4</b>
WA 2	<b>0,35</b>
WA 3 (a, b, c)	<b>0,4</b>
WA 4	<b>0,4</b>
WA 5	<b>0,4</b>
WA 6	<b>0,4</b>
WA 7	<b>0,4</b>
WA 8	<b>0,3</b>
WA 9	<b>0,35</b>
MI 1	<b>0,5</b>
Gemeinbedarfsfläche	<b>0,35</b>

Die Gebiete sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zusätzlich zur GRZ wird noch eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude festgesetzt. Diese ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Die GR für das Hauptgebäude darf für den Anbau von Wintergärten um bis zu 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im WA1 gilt für die Bebauung mit einem Einzelhaus eine GR von 200 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude. Wird das Grundstück mit einem Doppelhaus bebaut, gilt eine GR von 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 %, für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, überschritten werden. Maßgeblich für die Überschreitung ist die GRZ. Für die Parzellen der WA5 wird für jene Anlagen eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 (Überschreitung der dort zugelassenen GRZ um 100 %) zugelassen.



Für die WA 4 und WA 9- Gebiete gelten folgende Mindestgrößen für die Baugrundstücke:

WA 4	<b>450 m<sup>2</sup></b>
WA 9	<b>350 m<sup>2</sup></b>

### 2.3 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Es sind Einzelhäuser (in WA 3 Mehrfamilienhäuser, in MI 1 mehrstöckige Gebäudekomplexe), Doppelhäuser und Hausgruppen entsprechend den Kennzeichnungen in der Planzeichnung zulässig.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf:

- pro Doppelhaushälfte:	1
- pro Haus in Hausgruppe:	1
- pro Einzelhaus:	2

begrenzt. Auf die Festsetzung von Wohneinheiten bei den Mehrfamilienhäusern bzw. Gebäudekomplexen in den Mischbauflächen wird verzichtet.

Es gilt die offene Bauweise sowie die Abstandsregelungen der BayBO.

### 2.4 Höhe der Hauptgebäude

Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1-2, 4-9:	Maximale Firsthöhe:	8,5 m
	Maximale Wandhöhe:	6,5 m
- WA 3:	Maximale Firsthöhe:	10,5 m
	Maximale Wandhöhe:	8,0 m
- Gemein-: bedarfsfläche:	Maximale Firsthöhe:	10,5 m
	Maximale Wandhöhe:	8,0 m
- MI	Maximale Firsthöhe:	9,5 m
	Maximale Wandhöhe:	8,0 m

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird jeweils die Höhe der Erschließungsstraße, um 0,3 m erhöht festgesetzt. Sie wird gemessen von der Mitte der Gebäude senkrecht zur Erschließungsstraße. Es ist jeweils die Erschließungsstraße heranzuziehen, an der die Einfahrten orientiert sind. In den Fällen in denen keine Zufahrten festgesetzt sind, ist die Erschließungsstraße zu Grunde zu legen, die am nächsten zu einer Gebäudekante des Hauptgebäudes liegt.

Bei der Ausführung der Dachform zu einem doppelten Pultdach, gelten die jeweils festgesetzten maximalen First- und Wandhöhen. Die maximal zulässige Firsthöhe (hohe Wand), wird bei der Ausbildung von einfachen Pultdächern in den WA 1-2 und 4-9, auf 7,5 m festgesetzt. Die maximalen Wandhöhen bleiben bestehen.



## 2.5 Bauliche Gestaltung

Die Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Als Dächer sind Satteldächer (SD), Flachdächer (F) und Pultdächer (P), und die jeweiligen Ausführungen, entsprechend der Planzeichnung zulässig. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, außer auf Flachdächern. Auf Flachdächern und Garagen mit Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlung erlaubt, diese dürfen die Attika aber jeweils nicht mehr als 75 cm überragen.

Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rotbraun und anthrazit auszugestalten. Alternativ sind auch nichtglänzende Blechdeckungen zulässig. Grellfarbige Dacheindeckungen sowie glänzende oder glasierte Dachziegel oder Materialien sind nicht zulässig.

Doppelhaushälften müssen trauf- und firstgleich errichtet werden.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m**, bezogen auf die Geländeoberfläche. Dächer der Garagen sind an die Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach zu errichten.

Doppelhäuser und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Wintergärten, die die Überschreitung der Grundfläche für Hauptgebäude in Anspruch nehmen, dürfen bis zur Traufhöhe gebaut werden. Es darf jedoch keine Zwischendecke eingezogen werden.

## 2.6 Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Es sind je Einzel- oder Doppelhaus bis zu 2 einzeln stehende Gauben je Traufseite, und je Haus in der Hausgruppe eine einzeln stehende Gaube mit einem Außenmaß von höchstens 1,50 m Breite zulässig. Zu den seitlichen Dachrändern ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Anstelle von Gauben kann je Einzelhaus an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Wandlänge errichtet werden. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 0,8 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.

Im WA 3 sind keine Dachaufbauten in Form von Dachgauben zulässig.

## 2.7 Stellplätze und private Zufahrten

Für das Baugebiet „Schrammerweg“ gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Haimhausen in der aktuellen Fassung. Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten. Des Weiteren müssen die Zu- und Abfahrten der Garagen mindestens 5 m lang sein. Stellplätze sind im Gegensatz zu Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig, müssen aber an der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.



## 2.8 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den WA 3a, b und c, im MI und in den vier Parzellen des WA 2 südlich der Eggentaler Straße möglich. Bei der Ausführung der Tiefgaragen ist ein Abstand von mindestens 2 m zu den Erschließungsstraßen, Grundstücksgrenzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen, einzuhalten.

## 2.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig.

## 2.10 Verkehrsfläche

Die Zufahrt zum Wohngebiet sowie die inneren Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die nicht für Straßen, Wege, Plätze etc. benötigten Flächen sind als Rasen, Gehölze oder Staudenflächen zu entwickeln. Die zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Anzahl und Lage der Planzeichnung zu entnehmen und mit den Bäumen aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Geringe Abweichungen der Lage und Anzahl sind möglich.

## 2.11 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches und zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

## 2.12 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Zusammenhängende Bereiche sind einheitlich einzufrieden. Zulässig sind Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung als Hobellatten bzw. Staketenzaun, Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (vgl. Anlage 1 Pflanzenauswahlliste).

Durchgehend massive Sockel und Pfeiler sind unzulässig.

Mülltonnenschränke sind in die Einfriedung zu integrieren.

## 2.13 Immissionen

Das Baugebiet „Schrammerweg“ ist umgeben von landwirtschaftlicher Fläche und im Westen von Wohnbebauung. Südlich des Planungsgebietes ist noch die landwirtschaftliche Hofstelle Feldhofer situiert. Ein gültiger Bestandsschutz der Hofstelle liegt nicht mehr vor, dennoch will die Gemeinde Haimhausen eine potentielle Wiederaufnahme des Betriebes ermöglichen, und hat aus diesem Grund eine Geruchsimmisionsprognose in Auftrag gegeben. Diese sollte ermitteln, wie viele Mastschweine gehalten werden können, ohne dass auf den Flächen des Neubaugebietes eine Geruchsbelästigung auftreten würde.

In der Immissionsprognose wird die Vorbelastung, die Zusatzbelastung durch die Mastschweine am Schrammerweg und die Gesamtbelastung für Geruch ausgewiesen. Die Zusatzbelastung wird für den ehemaligen Bestandsschutz (550 Mastschweine) und einen möglichen Bestand, bei dem noch keine Geruchsbelästigungen auftreten berechnet. Als Bewertungsgrundlage wird die GIRL herangezogen. Die Geruchsemissionen werden gemäß VDI 3894 Blatt 1 und der Liste für Emissionsfaktoren für Tierhaltung aus Sachsen ermittelt.



Da es sich bei dem im Süden ausgewiesenen Mischgebiet um eine durchmischte Struktur von Gewerbe und Wohnen handelt, wird bei konservativer Herangehensweise der Immissionswert IW für Wohngebiete herangezogen.

Für beide Szenarien, zum Einen der ehemalige Bestandsschutz und zum anderen die mögliche Anzahl der Mastschweine, ohne dass eine Geruchsbelästigung auftreten würde gemäß GIRL (10 % Geruchshäufigkeit bei Wohngebieten), ergibt sich eine Unterschreitung der 10 %-Grenze ab der Umgrenzung des Flächenumfangs für das Neubaugebiet. Selbst bei dem maximal möglichen Bestand von 810 Mastschweinen würde der Höchstwert innerhalb des Geltungsbereiches unter der 10 % Grenze, nämlich bei 9,8 % Geruchshäufigkeit pro Jahr liegen. Somit könnte die Hofstelle Feldhofer ihren Betrieb theoretisch mit 810 Mastschweinen wieder aufnehmen, ohne das Neubaugebiet „Schrammerweg“ mit Geruchsemissionen zu belasten.

Den Verkehrslärm betreffend werden gemäß Gutachten die Orientierungswerte der DIN 18005/2 für Allgemeine Wohngebiet in unmittelbarer Straßennähe nicht eingehalten und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV würden noch um circa 3,5 dB(A) überschritten. Auf aktiven Lärmschutz kann verzichtet werden, aber zur Sicherstellung möglichst ruhiger, gesunder Schlafverhältnisse sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude entlang der Staatsstraße St 2340 und der Münchner Straße soweit planerisch möglich, auf die Gebäuderückseiten zu orientieren.

Für schutzbedürftige Räume, wie z. B. Kinderzimmer, Wohn- und Schlafräume, innerhalb der Baufelder WA2 und WA3, die zur Münchner Straße hin orientiert sind (d.h. Nord-, Süd-Westfassaden) und näher liegen als die 45 dB(A) Isophonenlinie (d.h. 1. Baureihe), sind Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 30 dB in Kombination mit einer kontrollierten Wohnraumbelüftung vorzusehen.

Maßgeblich für die 45 dB(A) Isophonenlinie ist die Rasterlärmkarte für den Nachtzeitraum aus Anlage 1 der Untersuchung „4097.0/2010-TM“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 20.12.2009.

### **3 Grünordnung**

#### **3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die hauptsächlich als Ortsrandeingrünung festgesetzt sind, sind zu 25 % mit Heistern und Sträuchern der nachfolgenden Liste sowie mit den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen zu bepflanzen. Pflege- und Schnitтарbeiten mit der Entnahme einzelner Gehölze sind möglich. Ziergehölze sind auf dieser Fläche unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Des Weiteren ist die Anlage von Wegen innerhalb der Grünflächen möglich.

#### **3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Für die benötigten 30.322 m<sup>2</sup> Ausgleichflächen werden Maßnahmen auf folgenden Grundstücken festgesetzt:





- Flurstück 720 der Gmk. Haimhausen mit einer Gesamtflächengröße von 6.334 m<sup>2</sup> ist in Privatbesitz. Die derzeitige Grünlandnutzung soll extensiviert und Feucht-/Nasswiesen geschaffen werden.
- Flurstück 1332 mit einer Gesamtflächengröße von 4.644 m<sup>2</sup> ebenfalls in Privatbesitz. Hier soll ebenfalls die Nutzung extensiviert und Feucht- / Nasswiesen geschaffen werden.
- Des Weiteren wird empfohlen die Flurstücke 817/3 und 817/5 (TF) des Ökokontos Haimhausen mit einer Fläche von 10.458 m<sup>2</sup> heranzuziehen. Von der Gesamtfläche gem. Meldebogen (12.100 m<sup>2</sup>) wurden bereits 800 m<sup>2</sup> (gem. Meldebogen) vom Staatlichen Straßenbauamt München zum Ausgleich eines Geh- und Radweges abgebucht. Des Weiteren wurden weitere 842 m<sup>2</sup> an Flächen angefragt.
- Weitere 2.534 m<sup>2</sup> können am Rande des Flurstücks 286 als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die derzeitig als Acker genutzte Fläche soll ebenfalls in ihrer Nutzung extensiviert und als Feuchtwiese entwickelt werden.
- Weitere rund 3.351 m<sup>2</sup> können auf dem Flurstück 751 als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Auf diesem und den Nachbargrundstücken wurden bereits für einen Geh- und Radwegausbau Flächen verbucht. Vorgesehen ist hier, im Einklang mit den Nachbargrundstücken, Strauch- und Steckholzpflanzungen vorzunehmen, sowie Erdmulden und wechselfeuchte Bodenmodellierungen herzustellen.
- Die restlichen circa 3.001 m<sup>2</sup> die die Gemeinde bereitstellen muss, können auf dem Flurstück 271 TF festgesetzt werden. Dieses hat eine Gesamtgröße von circa 10.799 m<sup>2</sup> und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Als Entwicklungsziel wird auch hier extensives Grünland vorgeschlagen, das durch Grünlandsaat mit autochthonem Saatgut realisiert werden soll. Die Pflege besteht aus einer zweischürigen Mahd des Grünlandes ab Mitte Juni bis Ende September sowie der Abfuhr des Schnittgutes. Ferner sollen aufkommende Neophyten bekämpft werden.

Insgesamt müssen anteilig an den überbauten Flächen im Baugebiet „Schrammerweg“ ca. 11.842 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen auf den privaten Flurstücken 720 und 1332 festgesetzt werden. Abzüglich der oben festgesetzten Maßnahmen bleiben noch 864 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche offen. Somit muss die Gemeinde 19.344 m<sup>2</sup> (18.480 m<sup>2</sup> + 864 m<sup>2</sup>) an Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen.

In den Ausgleichsflächen des Flurstücks 286 sind Maßnahmen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser erlaubt.

### 3.3 Private Grundstücke

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

### 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

#### Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.



## b) Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.

## c) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

## d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

**Gehölzarten und Qualitäten (autochthone Pflanzherkunft)**

Auf den Ausgleichsflächen und auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind autochthone Pflanzen zu verwenden.

**(1) Bäume 1. Pflanzklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm  
B. 100-150 cm

Acer acerifolia	Ahornblättrige Platane
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche*
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde*

\*auch in geeigneten Sorten  
Obstbäume als Hochstämme

**(2) Heister**

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume als Hochstämme



### (3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

## 4 Hinweise

### 4.1 Stromversorgung

Der Anschluss wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke auf dem Baugrundstück erstellt. Erforderlichen Trafostationen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen errichtet werden. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

### 4.2 Wasserver- und -Entsorgung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 4.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter sind zur Entleerung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

### 4.5 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist der Gemeinde Haimhausen und dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Die Anlage muss den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1988) entsprechen.

Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen

- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind bei Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen
- die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.



#### 4.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser aus den privaten Baugrundstücken ist in Rigolen zwischen zu speichern und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Folgende Speichervolumen sind je Baugrundstück zu berücksichtigen:

- bis zu einer Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> Mindestrückhaltevolumen von 7,5 m<sup>3</sup>
- je weitere angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße zusätzlich je 1,5 m<sup>3</sup>

Die Drosseleinrichtungen sind wie folgt vorzusehen:

- bis zu einer Grundstücksgröße von 750 m<sup>3</sup> max. 1,25 l/s
- bei einer Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>3</sup> max. 2,50 l/s
- bei einer Grundstücksgröße von mehr als 1.500 m<sup>3</sup> max. 3,50 l/s

Zisternen zur Speicherung von Regenwasser sind den Rigolen vorgelagert möglich.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) zu beachten.

#### 4.7 Regenerative Energien

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Es sind in den Garagen Steckdosen für Elektroautos vorzuhalten.

#### 4.8 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Dachau, Staatl. Abfallwirtschaft, Tel. 08131/74-0, unverzüglich anzuzeigen.

#### 4.9 Vermeidung von Rauchgasbelästigungen

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen entweder einen Abstand von 15 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mind. 1 m überschreiten. Dabei sind auch Dachfenster, Gauben etc. zu berücksichtigen. Andernfalls ist der Einsatz fester Brennstoffe auszuschließen. Im Übrigen wird auf § 9 FeuV verwiesen.

Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und den First um mind. 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.



#### 4.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der nahe gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen Hofflächen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

#### 4.11 Dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche

Die in Punkt 3.2 des Satzungstextes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen befindet sich teilweise in Privateigentum und sind durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau, für die Entwicklung von Natur und Landschaft zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Verfügbarkeit der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

#### 4.12 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Oberbayern, Hofgraben 4, 80539 München, Tel 089/2114-0, Fax 089/2114-300) anzuzeigen.

Sollten während der Bauarbeiten Bodenfunde zutage kommen, sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 4.13 Lärmschutzzonen für die Bauleitplanung

Haimhausen liegt im Einflugbereich des Münchener Flughafens. Die im Regionalplan München ausgewiesenen Lärmschutzzonen für den Flughafen München aus dem Jahr 1996/1997 entsprechen nicht mehr der realen Situation.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tagzeit wie auch Nachts durch den Flugbetrieb nicht überschritten werden.



Das Luftamt Südbayern äußerte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken gegenüber dem Bauungsplan.

#### 4.14 Immissionsschutz

Bei der Ausschreibung ist zu beachten, dass nicht die Schallschutzklasse der Fenster ausschlaggebend ist, sondern das erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß  $R'_w$  des jeweiligen Fensters. Zu beachten ist, dass für das Schalldämmmaß  $R_{w,p}$  des im Prüfstand gemessenen Fensters ein Zuschlag von 2 dB zu berücksichtigen ist.

Beispiel: Anforderung am Bau für das bewertete Bauschalldämmmaß des am Bau funktionsfähig eingebauten Bauteils (hier: gesamtes Fenster einschließlich Verglasung Rahmen und Wandanschluß): erf.  $R'_w = 32$  dB

### 5 Inkrafttreten

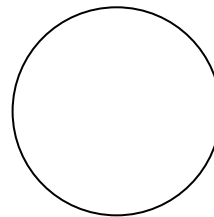
Die vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Haimhausen

Haimhausen, den .....

.....

Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister





---

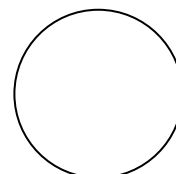
## Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 29.02.2012 bis 29.03.2012 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1).
2. Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2012 bis 10.09.2012 öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2).
3. Die Gemeinde Haimhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.11.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.11.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
5. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
6. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Haimhausen

Haimhausen, den .....

.....  
Peter Felbermeier  
Erster Bürgermeister



Siegel