

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000  
Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 10 "Marktler Straße"



Die Gemeinde Haiming im Landkreis Altötting erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 21.03.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Marktler Straße" durch Deckblatt Nr. 1 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:  
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 21.03.2024, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom 21.03.2024  
3) Anlagen  
Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Gewerbe Geräusche in der Nachbarschaft "Gemeinde Haiming - Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Marktler Straße" Bericht Nr. M174682/01 vom 17.05.2023, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg

Haiming, den \_\_\_\_\_  
Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 10 "MARKTLER STRASSE" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES DECKBLATTES N. 1 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.  
Nutzungen für die Nutzungsbereiche A1, A2, A3 und B:  
Nutzungsbereich A1 und A2  
- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,  
- ausschließlich im Erdgeschoss und Untergeschoss sind auch gewerbliche Büros bzw. Sozialräume zulässig, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO;  
unzulässig sind:  
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)  
Nutzungsbereich A3  
- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,  
- Geschäfts- und Bürönutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO; Einschränkung: Geschäfts- und Bürönutzung im Obergeschoss ist nur dann zulässig, wenn die Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im 1. OG des Nutzungsbereiches A2 verwirklicht ist;  
unzulässig sind:  
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)  
Nutzungsbereich B  
- Geschäfts- und Bürögebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,  
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,  
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO;  
unzulässig sind:  
alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO)

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.  
Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)  
1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,6  
1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.  
Nutzungsbereich A1: max. 8,5 m  
Nutzungsbereich A2 + A3: max. 6,5 m  
Nutzungsbereich B: max. 6,5 m  
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.3.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Werden Gebäude oder Nebenanlagen entlang der östlichen Lärmschutzwand (sh. Planzeichen II.5.1.1) errichtet und überschreiten diese die lärmwirksame Höhe von 369,8 m ü. NHN, dann ist die restliche Wandhöhe an der nach Osten zugewandten Seite bis zur max. zulässigen Oberkante von 6,5 m ebenfalls fugendicht auszuführen.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) abweichende Bauweise (a): wie offene Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen mehr als 50 m betragen.  
1.3 Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 24.07.2023. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
1.4 Nebenanlagen  
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO  
2.1 Dachform und Dachneigung  
Dächer mit durchgehender Firstlinie. First parallel zur längeren Gebäuseite.  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
Nutzungsbereich A1: Satteldach (SD) 25 bis 30°  
Nutzungsbereich A2: Satteldach (SD) 10 bis 22°  
Nutzungsbereich A3 und B: Satteldach (SD) 10 bis 22°; Puttdach (PD) 8 bis 22°.  
2.2 Dachdeckung  
Ziegel oder Dachsteine in Rot- und Brauntönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot- und Brauntönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auf fach geneigten Dächern. Aufgeständerte Solaranlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anlegend oder dachintegriert zu montieren.  
2.3 Fassadengestaltung  
Fassaden sind einheitlich und -ansichte in heller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Sonnenkollektoren an Fassaden sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.  
Die Schallschutzeinrichtung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Planzeichen II.5.1.1) ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.  
2.4 Werbeanlagen  
Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² freizuhalten, die mehr als 90 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.  
2.5 Einfriedung / Zaunsockel  
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände.  
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) sowie von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.  
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN  
3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1 des Bebauungsplanes (entspricht dem Geltungsbereich des rechtserheblichen Bebauungsplanes) (§ 9 Abs. 7, 7 BauGB, Innenkante maßgebend)  
3.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen max. traufseitigen Wandhöhen  
3.4 Gewässerschutzstreifen 5,0 m entlang Haiminger Mühlbach. Beidseitig des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und Unterhaltung von jeglichen Anlagen, Abläugern oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

4.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)  
4.1 zu erhaltende Einzelbäume  
4.2 private Grünfläche  
5.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
5.1 Aktiver Schallschutz  
5.1.1 Lärmschutzwand mit einer Flächenmasse von mind. 25 kg/m² mit Angabe der Länge und Höhe zum Schutz des 2. Obergeschosses  
5.1.2 Angabe der jeweiligen Oberkante der Abschirmeinrichtung in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
6.2 Flurstücksgrenze  
6.3 Flurstücksnummer 374  
6.4 Bestandsgebäude  
6.5 Höhenlinien Bestandsgebäude (Quelle Vermessung 06/2019)

7.0 HINWEISE  
7.1 Bemaßung  
7.2 Sichtdreieck 3,0/7,0 m (innerorts 50 km/h)  
7.3 bestehende Bäume (außerhalb Geltungsbereich)  
7.4 Gewässerschutzstreifen 5,0 m beidseitig entlang Haiminger Mühlbach (außerhalb Geltungsbereich)  
7.5 Systemschnitt Lärmschutzwand M 1:5 an östlicher Grenze in Richtung Nordrum zum Schutz 2. OG - Ausführung gem. Festsetzungen zum Lärmschutz III.6.0

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

5.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)  
1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,6  
1.1.2 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.  
Nutzungsbereich A1: max. 8,5 m  
Nutzungsbereich A2 + A3: max. 6,5 m  
Nutzungsbereich B: max. 6,5 m  
Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.3.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Werden Gebäude oder Nebenanlagen entlang der östlichen Lärmschutzwand (sh. Planzeichen II.5.1.1) errichtet und überschreiten diese die lärmwirksame Höhe von 369,8 m ü. NHN, dann ist die restliche Wandhöhe an der nach Osten zugewandten Seite bis zur max. zulässigen Oberkante von 6,5 m ebenfalls fugendicht auszuführen.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) abweichende Bauweise (a): wie offene Bauweise, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen mehr als 50 m betragen.  
1.3 Abstandsflächen  
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 24.07.2023. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
1.4 Nebenanlagen  
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ebenso sind Lagerflächen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH ART. 81 BAYBO  
2.1 Dachform und Dachneigung  
Dächer mit durchgehender Firstlinie. First parallel zur längeren Gebäuseite.  
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
Nutzungsbereich A1: Satteldach (SD) 25 bis 30°  
Nutzungsbereich A2: Satteldach (SD) 10 bis 22°  
Nutzungsbereich A3 und B: Satteldach (SD) 10 bis 22°; Puttdach (PD) 8 bis 22°.  
2.2 Dachdeckung  
Ziegel oder Dachsteine in Rot- und Brauntönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot- und Brauntönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung auf fach geneigten Dächern. Aufgeständerte Solaranlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anlegend oder dachintegriert zu montieren.  
2.3 Fassadengestaltung  
Fassaden sind einheitlich und -ansichte in heller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Sonnenkollektoren an Fassaden sind zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.  
Die Schallschutzeinrichtung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Planzeichen II.5.1.1) ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.  
2.4 Werbeanlagen  
Es ist max. eine Werbeanlage pro Fassadenseite mit einer maximalen Größe von 10 m² freizuhalten, die mehr als 90 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder nicht zulässig. Bewegliche und blinkende Lichtwerbung ist unzulässig.  
2.5 Einfriedung / Zaunsockel  
Industriezaun feuerverzinkt oder Maschendrahtzaun, max. 2,0 m ab OK fertigem Gelände.  
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen etc.) sowie von landwirtschaftlichen Flächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.  
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.

3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN  
3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatts Nr. 1 des Bebauungsplanes (entspricht dem Geltungsbereich des rechtserheblichen Bebauungsplanes) (§ 9 Abs. 7, 7 BauGB, Innenkante maßgebend)  
3.2 festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung und der zulässigen max. traufseitigen Wandhöhen  
3.4 Gewässerschutzstreifen 5,0 m entlang Haiminger Mühlbach. Beidseitig des Gewässers ist ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung und Unterhaltung von jeglichen Anlagen, Abläugern oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.

4.0 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)  
4.1 zu erhaltende Einzelbäume  
4.2 private Grünfläche  
5.0 LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
5.1 Aktiver Schallschutz  
5.1.1 Lärmschutzwand mit einer Flächenmasse von mind. 25 kg/m² mit Angabe der Länge und Höhe zum Schutz des 2. Obergeschosses  
5.1.2 Angabe der jeweiligen Oberkante der Abschirmeinrichtung in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
6.2 Flurstücksgrenze  
6.3 Flurstücksnummer 374  
6.4 Bestandsgebäude  
6.5 Höhenlinien Bestandsgebäude (Quelle Vermessung 06/2019)

7.0 HINWEISE  
7.1 Bemaßung  
7.2 Sichtdreieck 3,0/7,0 m (innerorts 50 km/h)  
7.3 bestehende Bäume (außerhalb Geltungsbereich)  
7.4 Gewässerschutzstreifen 5,0 m beidseitig entlang Haiminger Mühlbach (außerhalb Geltungsbereich)  
7.5 Systemschnitt Lärmschutzwand M 1:5 an östlicher Grenze in Richtung Nordrum zum Schutz 2. OG - Ausführung gem. Festsetzungen zum Lärmschutz III.6.0

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

8.0 WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
5.1 Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.  
5.1.1 Schmutzwasser  
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschlüsse an das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Betriebe, die spezifische Abwässer produzierend, die über das normale Maß hinausgehen, müssen diese Abwässer auf dem eigenen Grundstück einer Reinigung unterziehen.  
5.1.2 Niederschlagswasser (Oberflächennasser)  
Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind auf dem Grundstück möglichst breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belagten Bodenzone, zu versickern.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Allgemeines  
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Planzeichnung nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.  
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.  
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten, zugelassen.  
Für freilebende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzhöhe 1 Stück / 1,5 m² bei Reihenpflanzung:  
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20 - 25 cm  
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16 cm oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm  
Sträucher: 2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
2.1 Nicht überbaute Grundstücksfläche  
Die angelegte 200 m² nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Grundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angedreht werden). Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kieseckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehreswege sind auf dem Grundstück sind ausgenommen.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
3.1 Bäume I. Ordnung:  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winter-Linde  
3.2 Bäume II. Ordnung:  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
Prunus avium Vogel-Kirsche, auch in Sorten  
Prunus padus Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten  
Juglans regia Walnuss als Sämling  
3.3 Sträucher:  
Corylus avellana Hasel  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus spinosa Heckenkirsche  
Rosa canina Schlehe  
Salix caprea Kätzchen-Weide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edellichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängelarten (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.  
5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die Neuanbauten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) zu ernten.  
6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie