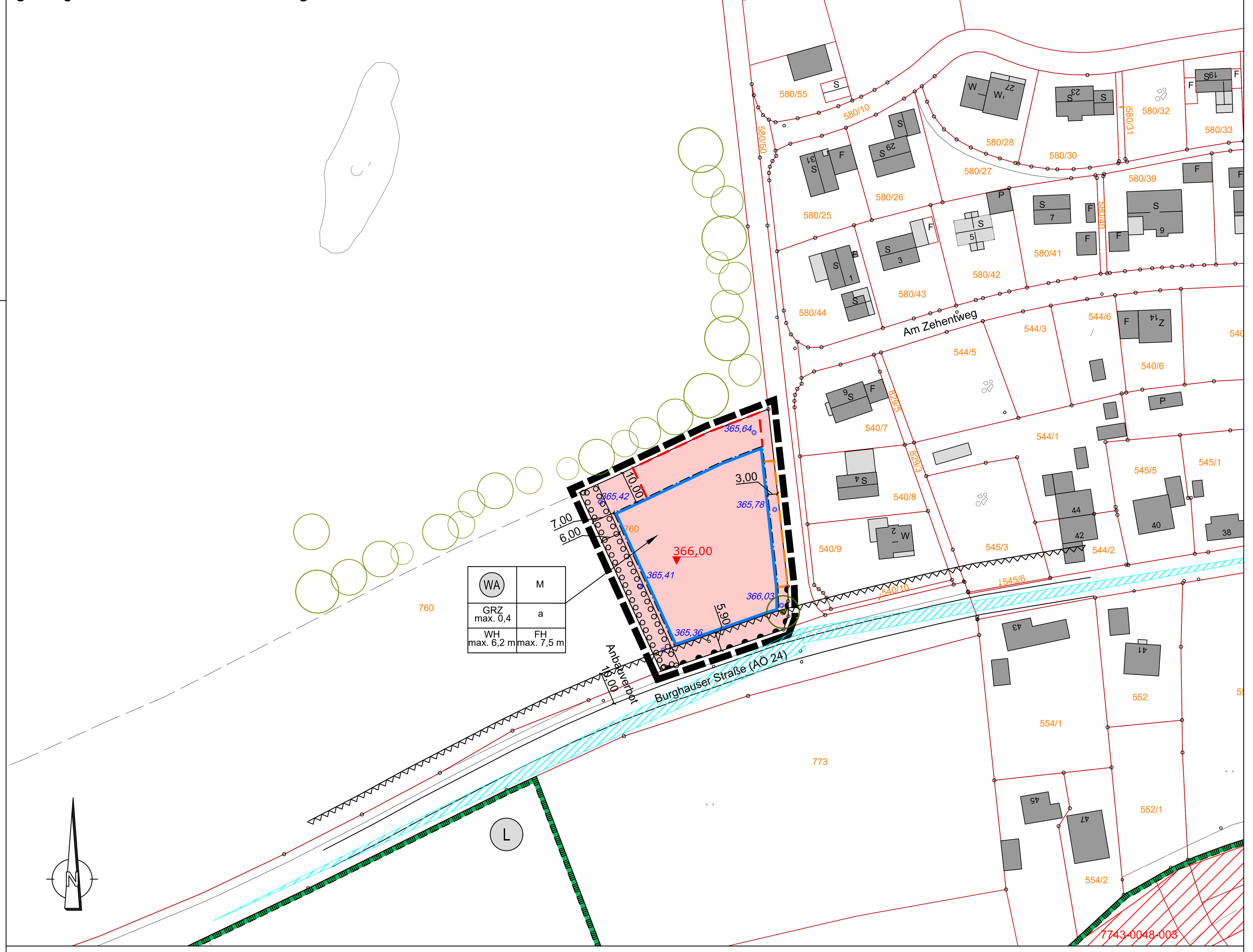
I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000
Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren



Präambel

Die Gemeinde Haiming im Landkreis Altötting erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 b 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, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II" gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren als Satzung.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 14.11.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom 14.11.2024, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 14.11.2024
3) Anlagen:
   Anlagen 1 bis 10: Themenkarten "Baulandreserven,Rücknahmen und Neuplanung"
   Anlage 11: Vorprüfung des Einzelfalls entspr. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB

Haiming, den __.__.____,

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 WH max. — max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

2.3 FH max. — max. zulässige Firsthöhe in Metern bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt

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

3.1 Baugrenze

3.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Zweckbestimmung: Tiefgarage, Abfahrt Tiefgarage und Neben- und Gemeinschafts-anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Zweckbestimmung: Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.4 a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.5 M — M Einzelhäuser mit mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten pro Gebäude (Mehrfamilienhäuser)

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

4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

5.2 366,00 — festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über NHN

5.3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone 10 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße AÖ 24

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

6.1.1 Pflanzung einer 3-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 80 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.

6.2 Baum, zum Erhalt

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze

7.2 760 — Flurstücksnummer

7.3 Bestandsgebäude

7.4 7743-0048-002 — kartierte Biotope - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU, shape-Datei 2021)

7.5 L — Landschaftschutzgebiet LSG-00289.01 "Salzachtal" - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU, shape-Datei 2020)

7.6 365,64 — Bestandsgeländehöhe in Meter über NHN (Quelle BayernAtlas dgm-Download 05/2023)

8.0 HINWEISE

8.1 5,0 — Bemaßung

8.2 Straßenkante Kreisstraße AÖ 24

8.3 bestehende Bäume mit Darstellung des Kronenbereiches - außerhalb Geltungsbereich

8.4 Sichtdreieck 3,0/200 m (außerorts 100 km/h)

8.5 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise
max. zulässige traufseitige Wandhöhe bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt	max. zulässige Firsthöhe bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt

WA	M
GRZ max. 0,4	a
WH max. 6,2 m	FH max. 7,5 m

WA	**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
M	Einzelhaus mit mind. 6, max. 15 Wohneinheiten
0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
a	abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
6,2	max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. § 18 BauNVO
7,5	max. zulässige Firsthöhe in Metern bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. § 18 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

1.1.1 GRZ Grundflächenzahl max. 0,4
Die GRZ kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden.
Zusätzlich darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer maximalen GRZ von 0,75 überschritten werden.

1.1.2 Zulässige Haustypen
Es sind nur Einzelhäuser mit mind. 6, max. 15 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus M) zulässig.

1.1.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern.
Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.

Hauptgebäude max. 6,2 m
Nebenanlagen max. 4,0 m

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.5.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.1.4 FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern.
Hauptgebäude max. 7,5 m
Nebenanlagen max. 5,0 m

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt II.5.2) bis zum First.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
abweichende Bauweise (a): wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen.

1.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB abweichend von Art. 6 BayBO festgesetzt.
Für die festgesetzten Baugrenzen (Planzeichen Nr. II.3.1 bis II.3.3) sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben.

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.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH Art. 81 BayBO

2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:

Hauptgebäude	Satteldach (SD)	10 bis 20°,
	Walmdach (WD)	10 bis 20°,
	versetztes Pultdach (vPD)	8° bis 15°.
Nebenanlagen	Satteldach (SD)	10 bis 20°,
	Pultdach (PD)	8° bis 15°,
	begrüntes Flachdach	bis 5°.

2.2 Dachdeckung
Ziegel oder Dachsteine in Rot- und Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot- und Braun- und Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt. Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Samenmischung sind zulässig.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend oder dachintegriert zu montieren.

2.3 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Sonnenkollektoren an Fassaden sind zulässig.

2.4 Einfriedung / Zaunsockel
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände.
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Fahrbah, Geh- und Radweg 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 10 cm einzuhalten.

3.0 STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Für Wohnungen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

3.2 Befestigung PKW-Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes). Die randlichen Geländemodellierungen im Übergang zur freien Landschaft dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen, Stützmauern sind hier nicht zulässig.

4.2 Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B. Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände sind zulässig.

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.

5.1.2 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**
Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlags-wasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungs-behörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6.0 LÄRMSCHUTZ

6.1 Für Gebäude bis zu einem Abstand von ≤ 31 m zur Straßenachse der AÖ 24 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel III der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude ab einem Abstand von > 31 m bis ≤ 62 m zur Straßenachse der AÖ 25 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegel II der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung. Für Gebäude bis zu einem Abstand von 40,5 m zur Straßenachse der AÖ 24 sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, da der Orientierungswert der DIN 18005 zur Nachtzeit überschritten wird. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei den Gebäuden entlang der AÖ 24 auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und über diese Gebäudeseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen.
Ist weder eine entsprechende Grundrissorientierung noch ein verglaster Vorbau bzw. Wintergarten möglich, so ist zur erforderlichen hygienischen Belüftung bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (in der zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Fassung), die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109-1 nicht verschlechtern.
Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

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 Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten 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 freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 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
Je angefangene 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig. Verkehrswege auf dem Grundstück sind ausgenommen.

2.2 Die Tiefgaragenüberdeckung muss für Rasenflächen eine mind. 40 cm, für Gehölze und Stauden eine mind. 60 cm und für Baumpflanzungen eine mind. 80 cm starke durchwurzelbare Schicht enthalten.

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

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume:	als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten
Juglans regia	Walnuss als Sämling

3.3 Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 WIESENFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (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 von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

8.0 ARTENSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt.
Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

V. HINWEISE

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

2.0 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

3.0 BODENDENKMÄLER

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

4.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN / BODENSCHUTZ

5.1 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.2. BODENBELASTUNG MIT PERFLUOROCTANSÄURE (PFOA)
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Bodenbelastung mit Perfluoroctansäure (PFOA). Unter Zugrundelegung der Ergebnisse aus der Detailuntersuchung des Bodens im Landkreis Altötting ist davon auszugehen, dass die gegenständlich be-troffenen Böden mit PFOA belastet sind.

Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Vorläufige Leitlinien zur Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (März 2024).

Grundsätzlich gilt, dass Bodenaushub bei Bauvorhaben innerhalb des PFOA-Belastungsgebietes, soweit technisch und planerisch möglich, zu vermeiden ist. Der trotzdem anfallende Bodenaushub ist möglichst vollständig vor Ort (auf dem Grundstück/im Planungsgebiet) wiederzuverwenden oder zu verwerten. Dies gilt insbesondere für den Oberboden (A-Horizont).

Sollte Bodenmaterial entsorgt oder außerhalb des Planungsgebietes umgelagert werden müssen, ist die Zulässigkeit im Einzelfall frühzeitig mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) zu prüfen, je nach Aushubmenge kann ggf. die Bagatellregelung (< 500 cbm) herangezogen werden.

Bei Einzelbauvorhaben mit einer Aushubmenge > 500 cbm wird grundsätzlich die frühzeitige Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen bereits in der Planungsphase empfohlen.

Der Umgang mit Bodenmaterial, auch bei der Wiederverwendung und Verwertung ist grundsätzlich mit dem Landratsamt Altötting (Abt. 2 – Bodenschutz) abzustimmen. Eine Zusammenstellung von Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG ist dort erhältlich.

Durch eine Versickerung von Niederschlagswasser besteht hinsichtlich einer möglichen Mobilisierung von PFOA aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Besorgnis einer erheblichen Verschlechterung der örtlichen Belastungssituation im Grundwasser, wenn sichergestellt wird, dass keine vermehrte Auswaschung und Mobilisierung von PFOA durch die Versickerung stattfindet.

Im Bereich der Versickerung ist sicherzustellen, dass dort nur unbelastete Boden-materialien (Stufe-1-Wert der PFC-Leitlinien eingehalten) verbleiben oder eingebaut werden.

Dies kann dann als erfüllt gelten, wenn es sich um Kies oder sandigen Kies handelt.
Beim Einbau von bindigen Bodenmaterialen kann das ohne nähere Untersuchung lediglich dann als erfüllt angenommen werden, wenn es von außerhalb der ermittelten Belastungszonen stammt.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

6.0 SAAT- UND PFLANZGUT

Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

7.0 SOLARENERGIE

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in die Dachlandschaft beachtet werden.

8.0 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

9.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

10.0 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Haiming bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

11.0 SICHTDREIECKE

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.
Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

12.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:
- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

13.0 GRUNDWASSER

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

14.0 KREISSTRASSE AÖ 24

Die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße AÖ 24 beträgt 10 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Zäune, Mauern, Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig.

Es dürfen keine Abwässer in die Kreisstraßenentwässerung eingeleitet werden. Vorhandene Straßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein.

Mit Einwirkungen aus dem Straßenverkehr (Staub, Streusalz, Steinschlag usw.) muss gerechnet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

15.0 FREIANLAGENPLANUNG

- Es wird empfohlen, dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem die gesamte Außenanlage (detaillierte Angaben über Art, Umfang und Größe der Bepflanzung, Belagswahl, Entwässerung, Müllstandort, Spielplatz und Einfriedung) dargestellt wird. Die Planung sollte bevorzugt von einem Landschafts-architekten angefertigt werden.
- Kinderspielbereiche sind in einer ausreichenden Größe herzustellen und mit entsprechenden Spielelementen, Fallschutzbelägen und Sitzmöglichkeiten auszustatten. Giftpflanzen im direkten Umfeld sind unzulässig..

16.0 TIEFGARAGE

Es wird empfohlen evtl. Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern.
Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

17.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Von Luftwärmepumpen ausgehende Geräusche fallen unter den Anwendungsbereich der TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Daher wird hinsichtlich der etwaigen Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) sowie auf den Online-Assistent zum Leitfaden (http://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung) in der jeweilig aktuellen Fassung verwiesen.

Für Beleuchtungsanlagen sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

17.0 SCHUTZ DER HEIMISCHEN TIERWELT

Da besonders im besiedelten Gebiet ein schleichender Quartierverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen ist, sollen an / in Gebäuden oder geeigneten Stellen Quartiere für Gebäudebrüter (Mehlschwalben) und Fledermausarten geschaffen werden.

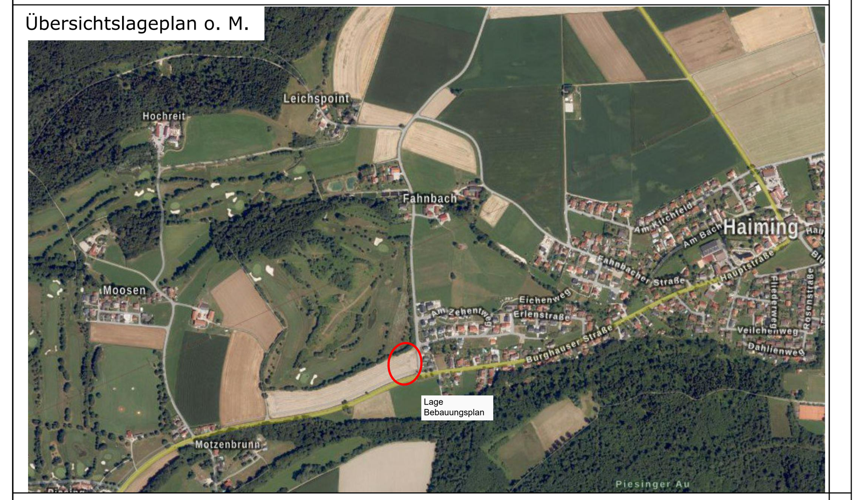
19.0 AUSGLEICHSFLÄCHE

Eine Ausgleichsfläche gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Auf Grund der beiliegenden Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB wurde zudem nachgewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 – Haiming West II voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II
gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren

Gemeinde Haiming
Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes
Stand: 03/2021

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeindrat von Haiming hat in der Sitzung vom 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren bzw. § 215a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat von Haiming hat mit Beschluss vom 22.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom 22.06.2023 gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom 22.06.2023 erfolgte in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom 22.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis einschließlich 18.08.2023 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
Die erneute öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II in der Fassung vom 19.09.2024 erfolgte in der Zeit vom 08.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 - Haiming West II in der Fassung vom 19.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Haiming hat mit Beschluss vom 14.11.2024 den Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II in der Fassung vom 14.11.2024 als Satzung beschlossen.

Haiming, den __.__.____,

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

8. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 14.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haiming, den __.__.____,

Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 22.06.2023, 19.09.2024, 14.11.2024

ENTWURFSVERFASSER:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, Tel.+49 9903 20 141-0, Fax.+49 9903 20 141-29
Kapuziner Strasse 15, 84503 Altötting, Tel.+49 8671 95 76 57, Fax.+49 8671 95 76 27
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de