

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG Die Gemeinde Haiming im Landkreis Altötting erlässt auf Grund (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 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.

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 \_\_.\_\_.

maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung. Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom \_\_.\_\_, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen Begründung vom \_\_.\_.

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 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 festgesetzten Höhenbezugspunkt 2.3 FH max. Höhenbezugspunkt

Baugrenze

└ — — — → Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 • • • • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

3.5 M

5.2

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

M Einzelhäuser mit mind. 6 und max. 15 Wohneinheiten pro

Gemeinschaftsanlagen, hier Zweckbestimmung:

Gemeinschaftsanlagen, hier Zweckbestimmung:

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

└ — — — — Tiefgarage, Abfahrt Tiefgarage und Neben- und Gemeinschafts-

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Gebäude (Mehrfamilienhäuser)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB - Innenkante maßgebend)

festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über NHN

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,

hier: Anbauverbotszone 10 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße

max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern bezogen auf den

abweichende Bauweise (a): wie offene, jedoch darf die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 max. zulässige Firsthöhe in Metern bezogen auf den festgesetzten BauNVO bezeichneten Hausformen über 50 m betragen. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

1.1.4 FH

Die Abstandsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB abweichend von 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.

Nebenanlager 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

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

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

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

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 2.2

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Pflanzung einer 3-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus

kartierte Biotope - außerhalb Geltungsbereich (Quelle BLfU,

bestehende Bäume mit Darstellung des Kronenbereiches -

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

festgesetzten Höhenbezugspunkt

Einzelhaus mit mind. 6, max. 15 Wohneinheiten

max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern

bezogen auf festgesetzten Höhenbezugspunkt

max. zulässige Firsthöhe in Metern bezogen auf

abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Geltungsbereich (Quelle BLfU, shape-Datei 2020)

Bestandsgeländehöhe in Meter über NHN

Straßenkante Kreisstraße AÖ 24

außerhalb Geltungsbereich

(Quelle BayernAtlas dgm-Download 05/2023)

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

gem. § 19 BauNVO

gem. § 18 BauNVO

gem. § 18 BauNVO

maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern.

Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.

Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern.

max. 6,2 m

max. 4,0 m

max. 7,5 m

max. 5,0 m

Für die Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt

(Punkt II.5.2) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der

Für die Firsthöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Punkt

Landschaftschutzgebiet LSG-00289.01 "Salzachtal" - außerhalb

gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.3 zu erfolgen.

Sträuchern auf 80 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Baum, zum Erhalt

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

shape-Datei 2021)

Bemaßung

0,4

Nebenanlagen

Hauptgebäude

Nebenanlagen

Bauweise (§ 22 BauNVO)

II.5.2) bis zum First.

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.

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.

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 Niederschlagswasser 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 Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu

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

Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten

/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den

Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze 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 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.

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)

Bäume I. Ordnung: Spitz-Ahorn Acer platanoides Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus Stiel-Eiche Quercus robur Tilia cordata Winter-Linde

Bäume II. Ordnung: Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Vogel-Kirsche, auch in Sorten Prunus avium Trauben-Kirsche Prunus padus Sorbus aucuparia Eberesche

alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Obstbäume: Walnuss als Sämling Juglans regia

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

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

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)

> 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.

1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

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

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

nnerhalb 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

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 Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen muss jederzeit möglich sein. 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).

2018 abgeschlossene Detailuntersuchung bestimmt.

Die räumliche Verteilung und Menge von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr

Die Festsetzung des Belastungsgebietes erfolgte dabei Anhand des Stufe 1-Wertes (0,1 μg/l) welcher in den "Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFAS-Verunreinigungen in Wasser und Boden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (2017) definiert wurde.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Detailuntersuchung und der nachfolgenden Untersuchungen des Bodens auf PFOA ist davon auszugehen, dass die im Planungsgebiet egenständlich betroffenen Böden den Stufe 1-Wert von 0,1 µg/l überschreiten.

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 (Juli 2022).

Entsprechend der Bagatellregelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m³ bei einer örtlichen Verwendung des Aushubes (A- Horizont auf eigenem Grundstück. B-Horizont innerhalb der Grenzen des Gemeindegebietes) im Hinblick auf den Grundwasser schutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m³ pro Bauvorhaben ist grundsätzlich zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird die Beauftragung eines nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen empfohlen.

Für Fragen steht das Landratsamt Altötting, Abt. 2 – Bodenschutz (Tel. 08671/502-726), gerne zur Verfügung. Eine Zusammenstellung von Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG – sofern ggf. erforderlich – wird nach Aufforderung gerne zugesandt.

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

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

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.

e genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstra-ßen 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

zugelassen.

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

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

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

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 traßenentwässerungseinrichtungen sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Der

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

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.

5.0 FREIANLAGENPLANUNG

Es wird emfpohlen, 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 Landschaftsarchitekten 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

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.

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.

uf Grund der beiliegenden Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 auGB wurde zudem nachgewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 23 – Haiming West II oraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes der 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





Gemeinde Haiming

Landkreis Altötting Regierungsbezirk Oberbayern Verfahrensvermerke

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 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat von Haiming hat mit Beschluss vom \_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 -Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ erfolgte in der Zeit vom \_\_\_ bis einschließlich

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 \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_ bis einschließlich \_\_\_ beteiligt.

Die Gemeinde Heiming hat mit Beschluss vom \_\_.\_\_ den Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom \_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Aussagen über Rückschlüsse auf die

Haiming, den \_\_.\_\_, Wolfgang Beier, 1. Bürgermeister 6. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren wurde am \_\_.\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_. ortsüblich bekannt Der Bebauungsplan Nr. 23 - Haiming West II gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren 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

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

hne unsere Zustimmung darf die anung nicht geändert werden.

M 1:1.000

Grundkarte erstellt auf digitaler

oordinatensystem: UTM 32

tergrundverhältnisse und die

us den amtlichen Karten, aus der

Grundkarte noch aus den Zeichunge

und Text abgeleitet werden

<u> Nachrichtliche Übernahmen</u>:

Für nachrichtilich übernommene

keine Gewähr übernommen werden.

Für die Planung behalten wir uns alle

urkarte des Vermessungsamtes

ENTWURFSBEARBEITUNG: 22.06.2023, 19.09.2024

**ENTWURFSVERFASSER:** 

JOCHAM+KELLHUBER Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

> 94547 Iggensbach 84503 Altötting
> Tel.+49 9903 20 141-0 Tel.+49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.de Fax.+49 9903 20 141-29 Fax.+49 8671 95 76 27 www.jocham-kellhuber.de