MARKT HAAG i. OB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG 21.5

„WESTLICH DER BAYWA - 3. ERWEITERUNG“

Fassung: vom 13.12.2022

Geändert am 25.07.2023

Markt Haag i. OB

Marktplatz 7
83527 Haag i. OB

Haag i. OB, den .....

.....
Elisabeth Schätz, 1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Furch GmbH
Bernd Furch
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB

Tel.: 08072 95896 00

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist, auf dem Gelände zwischen der B12 im Norden und der Gerberstraße im Süden ein bestehendes Gewerbe der Durmeier/Zaffran GbR um Gewerbeflächen zu erweitern, um so die geplante Erweiterung von Service-, Lager-, Büro, Logistikflächen für die Firma Euronics XXL Durmeier zu ermöglichen.

Für das Vorhaben der Durmeier/Zaffran GbR (Vorhabenträger) soll durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten und beschleunigten Verfahren gemäß § 12 und § 13 a BauGB das Gewerbegebiet im Anschluss und unter Abänderungen des bestehenden Bebauungsplans „Westlich der BayWa - 1. Erweiterung mit integrierter Grünordnung“ auf eine Fläche erweitert werden, welche die Fl.-Nrn. 1430/6, 1430/49, 1434/5, 1438/1 TFL und 1441/3 Gemarkung Haag i. OB umfasst.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als allgemeines Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind in Anwendung des § 12 Abs. 3 Buchst. A BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Abschluss eines entsprechenden Durchführungsvertrages erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

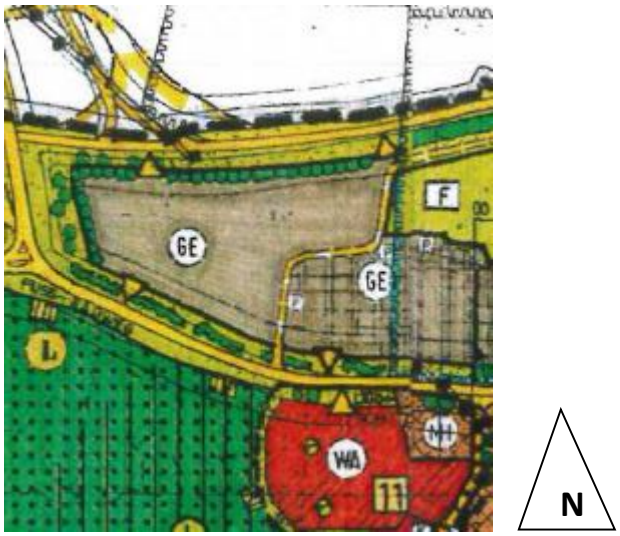
Die Planung sieht den Anbau mit Gewerbeflächen an die bestehende Gewerbefläche vor. Soweit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Teil die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 21.5 „Westlich der BayWa - 1. Erweiterung mit integrierter Grünordnung“ festgesetzte Ausgleichfläche überplant wird, wird entsprechend deren festgestellten ökologischen Wertigkeit auf einer ca. 1647 m² großen Fläche der Fl.-Nr. 169/4 der Gemarkung Kirchdorf eine neue Ausgleichsfläche geschaffen.

Die Erschließung des GE erfolgt, wie für das Bestandgebäude, von und zu der Gerber- und Schäfflerstraße und wird privatrechtlich durch Dienstbarkeiten gesichert werden. Zusätzlich wird eine direkte LKW-Zufahrt zur Schäfflerstraße geschaffen.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen ist aufgrund ihres Anschlusses an eine bereits vorhandene bauliche Struktur und Nutzung der vorhandenen Erschließung im Verhältnis zu der Ausweisung eines vollständig neuen Baugebiets relativ Flächen schonend. Sie fügt sich in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein und wirkt sich positiv auf den Wirtschaftsstandort Markt Haag i. OB aus.

2. Planungsrecht

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) in der genehmigten Fassung vom 16.01.1998 weist die Baufläche als „Gewerbegebiet“ aus.



Auszug aus dem gültigen FNP Markt Haag i. OB.

Der bestehende Bebauungsplan „Westlich der BayWa - 1. Erweiterung mit integrierter Grünordnung“, wie auch der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Westlich der BayWa - 3. Erweiterung“ wurden aus diesem FNP entwickelt.

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen zum Erhalt und der Verbesserung einer leistungsfähigen Wirtschaft, sowie der Stärkung einer dezentralen, flächendeckenden Versorgungsstruktur im Sinne des Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 3 G und B V 5.1 G.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

3.1 Lage

Das Baugebiet wird im Wesentlichen im Norden durch die B12, im Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche begrenzt; südlich grenzt die Gerberstraße und östlich die Schäfflerstraße an; nach Westen hin schließt der Lebensmittelmarkt an.

3.2 Größen

Räumlicher Geltungsbereich der Erweiterung	2.679m²

Hiervon entfallen auf die einzelnen Fl.-Nr.

1438/1 TFL	Durmeier	659,5m²
1430/49	Ausgleichsfläche	735m²
1430/6	Landw. Fläche Süd-Ost	117,5m²
1434/5	Landw. Fläche Ost	835m²
1441/3	Landw. Fläche West	331,5m²

Geplante Grundfläche (Hauptgebäude + Außenlager)	ca. 1.084m²
Geplante GRZ (bebaute Fläche durch bauliche Anlagen)	0,40
Geplante Verkehrsfläche	ca. 992m²
Geplante Rampenfläche und Zugänge	ca. 78m²
Geplante Parkfläche (PKW (ST+CP), Fahrräder)	ca. 324m²
Geplante GRZ (mit § 19 Abs. 4 S. 1 Nrn. 1-3 BauNVO)	0,93
Geplante Geschossfläche	ca. 1.596m²
Geplante GFZ	0,6
Max. zulässige Grundfläche (Baugrenze)	1.448,86m²
Max. zulässige GRZ (Baugrenze)	1,0
Max. zulässige GFZ (Baugrenze)	1,2
Grünflächen	ca. 191m²
Geplante Anzahl oberirdische Stellplätze (ST / CP)	25 (9 / 16)
Ausgleichsfläche	1.647m²

3.2 Topographie

Das Gelände ist annährend eben mit unwesentlichen Höhenänderungen, welche durch Abböschungen ausgeglichen werden sollen.

3.3 Boden

Es liegt flächendeckend kiesiger und versickerungsfähiger Untergrund vor. Ein Bodengutachten wurde erstellt.

3.4 Grund- / Hochwasser

Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Es verläuft kein Vorfluter in unmittelbarer Nähe und der Rainbach befindet sich ca. 620m nördlich vom Grundstück und nördlich von der Bundesstraße. Beim Bodengutachten wurde bis in eine Bohrtiefe von 4,20m unter Geländeoberkante kein Grundwasser festgestellt.

4. Planerisches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die südliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1438/1 Gemarkung Haag i. OB wird von einem Elektronikfachhandel genutzt.

Die Fl.-Nr. 1430/49 Gemarkung Haag i. OB ist eine im bestehenden Bebauungsplan „Westlich der BayWa – 1. Erweiterung“ festgesetzte und im Ökokataster eingetragene Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Flächen der Fl.-Nr. 1430/6, 1441/3 und 1434/5 Gemarkung Haag i. OB werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Erweiterungsbau soll sich architektonisch an den Bestandsbau anlehnen und diesen fortführen. Dementsprechend wird das Fußbodenniveau als auch die Höhe der Attika des Bestandbaus fortgeführt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nach aktueller Planung sowohl über die Gerberstraße und das Bestandsgelände (Verkehrs-/Parkfläche) als auch über eine neu geschaffene direkte LKW-Zufahrt von und zu der Schäfflerstraße. Diese Ein/-Ausfahrten werden privatrechtlich durch Dienstbarkeiten gesichert werden (Geh- und Fahrtrecht). Ein großer Nutzen und Vorteil der neuen LKW-Zufahrt ist die Reduzierung und Entspannung des Verkehrsaufkommens im Bereich Gerberstraße / Parkplatz sowie die damit verbundene Unfallgefahr.
Das Plangebiet ermöglicht die zukünftige, separate Planung einer von Ost nach West verlaufenden Entlastungsstraße auf der nördlich angrenzenden Fl.-Nr. 1441/4 und 1434/6 durch den Markt Haag i. OB.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Erweiterungsbaus erfolgt über den Anschluss des Bestandsgebäudes an die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Schmutzwasserkanal) des Marktes Haag i. OB.

Entlang der Flurnummer 1430/49 verläuft ein Abwasserkanal im Bestand, welcher im Zuge des Bauvorhabens verlegt wird.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Erweiterungsbaus erfolgt über den Anschluss des Bestandsgebäudes an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Haag i. OB. Dieser wird im Zuge der Baumaßnahme verlegt.

4.5 Energieversorgung

Die Belieferung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der EVU-Kraftwerke Haag Netz GmbH über das Bestandsgebäude gewährleistet.

Ein Großteil des Strombedarfs soll über die neu geplante Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Neubaugebäudes erzeugt werden können. Dies schließt auch die Stromversorgung der geplanten, sehr umweltschonenden Art der Beheizung über eine Wärmepumpe mit ein.

4.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Mühldorf a. Inn. Anfallender Restmüll wird in 14-tägigem alternierenden Abfuhrrhythmus erfasst. Die Leerung der „Papiertonne“ erfolgt 4-wöchentlich.

Restmüll wird zunächst zur Müllumladestation nach Mühldorf gebracht und von dort aus auf die zur Verfügung stehenden Entsorgungseinrichtungen verteilt.

Wertstoffe können über den Wertstoffhof in Haag und Ramsau entsorgt werden.

5. Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei ist, entsprechend § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Unabhängig davon sind gemäß § 1 BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz im Rahmen der Abwägung zu beachten. Ihnen wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, unter anderem durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Grünordnung, Rechnung getragen. Bei den immissionsrechtlichen Belangen wird auf die Festsetzungen verwiesen, da für dieses Bauvorhaben von untergeordneter Relevanz.

Östlich befindet sich eine zu erhaltende Sickergrube für Oberflächenwasser.

Die Fl.-Nr. 1430/49 ist in Gänze eine Ausgleichsfläche. Im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde für diese vorhandene ökologische Ausgleichsfläche 1430/49 vom Landschaftspflegeverband Mühldorf a. Inn e.V. und der UNB die Wertigkeit nach Wertpunkten ermittelt. Die ökologisch nicht sehr hochwertige 2-reihige Ahornbepflanzung mit einfachem Entwicklungsziel Feldgehölz und nur mittelalter Ausprägung ergaben lediglich 8 Wertepunkte und einen Faktor von 1,3. Somit sind bei 730m² Fläche 7592 Wertepunkte zu erzielen.

Die hierfür ausgewählte Ausgleichsfläche im Herrnanger Fl.-Nr. 169/4, Gmkg. Kirchdorf wird entsprechend aufgewertet und stellt mit dem langen Bachlauf und artenreichen Uferstreifen ein hochwertiges Biotop dar.

Zielzustände der Ausgleichsflächen auf Flurnummer 169 Gemarkung Kirchdorf:
G212 - Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland
K123 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte
B11 – Gebüsche und Hecken mit einheimischen standortgerechten Arten

Die weiteren fachlichen Ausführungen sind im "Entwicklungs- und Pflegekonzept Ökokonto Herrnanger" fixiert und können dort eingesehen werden.

6. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Solar- und Photovoltaikanlagen tragen dem verstärkten Ausbau von erneuerbaren Energien sowie den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (vgl. Landesentwicklungsprogramm 6.2.1 Z und LEP 1.3.1 G).

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplans nachteilig auf die Lebensumstände der in diesem Gebiet arbeitenden Menschen auswirkt.

Zusammen mit dem Neubau ist geplant eine neue PV-Eigenstromerzeugung und CO2 neutrale Heizanlage in Form einer Wärmepumpe zu installieren. Beide sollen gleichzeitig auch den Bestandsbau mitvorsorgen, wodurch beim Bestandsbau - mit seiner aktuellen Gasheizung und normalen Netzstromversorgung - jährlich voraussichtlich die folgenden Mengen an CO2 eingespart werden können:

Gas ca. 55.000 kWh x 0,202 kg CO2	= 11,11 Tonnen CO2
Strom ca. 100.000 kWh x 0,420 kg CO2	= 42,0 Tonnen CO2
Gesamt CO2 Einsparung	**= 53 Tonnen**

Ohne den Neubau wäre diese massive Einsparung aus gebäudestatischen und Platzgründen auf dem Bestandsgebäude / -gelände nicht möglich.

Darüber hinaus kann das aufgezeigte Einsparpotential noch weiter vergrößert werden, da ein Teil der Stellplätze überdacht werden und auf dieser Überdachung weitere PV-Module montiert werden.

Die PV-Anlage ist auf eine Maximierung der Ausbeute geplant. Dies hat eine Minimierung der Reihenabständen zur Folge. Auf Grund der stark exponierten Dachlage mit Attika (Windsog) ist dazu eine nur sehr geringe Aufständerung möglich. Eine mögliche Kombination einer PV-Anlage mit einer Dachbegrünung führt bei einem Hallenbau zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand bei Statik und Kosten.

MARKT HAAG i. OB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

21.5 „WESTLICH DER BAYWA - 3. ERWEITERUNG“

Präambel:
Der Markt Haag i.OB erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert Artikel 1, 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **S a t z u n g.**

Die Satzung besteht aus
- der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung vom 05.07.2023
- den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) und den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (durch Planzeichen und Text) vom 05.07.2023

Fassung vom: 13.12.2022
Geändert am: 25.07.2023

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Furch GmbH
Bernd Furch
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB

Tel.: 08072 9589600

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬

1.2 Der Geltungsbereich umfasst die derzeitigen Flurnummern 1430/6, 1430/49, 1434/5, 1438/1 TFL und 1441/3 der Gemarkung Haag i. OB.

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2.2 Von den Nutzungsarten, die in § 8 BauNVO allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, ist folgende Nutzungsart nicht zulässig:

Vergnügungsstätten

Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **0,55** Grundflächenzahl

3.1.1 Durch die Errichtung der in § 19 Abs.4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,93 zugelassen.

3.2 **1,2** Geschossflächenzahl

3.3 **II** Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

3.4 **FH** Maximale zulässige Firsthöhe gemessen von OK FFB (9,00m)

OK FFB = 539,80 m ü NN

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsfläche

4.1 Baugrenze

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

4.3 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 15.01.2021 sind einzuhalten, soweit nachfolgend in 9.1 nichts Abweichendes geregelt ist.

4.4 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach ist im südlichen Geltungsbereich, bei Anbau an das Bestandsgebäude mit einer Breite von 33,00m, kein Grenzabstand einzuhalten.

5. Bauliche Gestaltung / Einfriedung

5.1 ⟷ Firstrichtung

5.2 Haupt- und Nebengebäude sowie Neu- und Bestandsgebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbgestaltung der Fassaden.

5.3 Das Dach ist als Flachdach mit maximal 5° Neigung auszuführen.

5.4 Eine Attika ist bis zu 0,80cm zulässig.

5.5 Glasbelichtungen im Dach sind zulässig.

5.6 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Stabzäune in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 private Verkehrsfläche

6.3 Ein-/Ausfahrt

7. Flächen für Stellplätze, Zufahrten

7.1

7.2 Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen für Carports wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgesetzt. Entgegen Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO sind Grenzbebauungen von insgesamt bis zu 25 m innerhalb des vorgesehenen Baufensters zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrundstücke und je Baueinheit max. zwei Werbeanlagen zulässig. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 Fernstraßengesetz (FStrG) innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Es sind Werbetafeln und Pylonen mit einer max. Höhe von 7,00 m ab der angrenzenden Straßenoberkante zulässig.

8.2 Bei Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Attika bzw. der Traufe um nicht mehr als 1,00 m überschritten werden.

8.3 Nicht zugelassen sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie in die freie Landschaft wirkende, leuchtende Werbeanlagen.

9. Immissionsschutz

9.1 Entlang der Bundesstraße B12 werden im Bereich bis 60 m zur B12 an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis zu 3,6 dB(A) tags und 8,4 dB(A) nachts überschritten. Deshalb dürfen Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an den zur B12 abgewandten Seiten angeordnet werden.

9.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der vorherigen Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster und Türen von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur B12 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz bei Fenstern“ ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und Entlüftungsanlage vorgesehen ist.

10. Grünordnung und Freiflächengestaltung

10.1 Zu begrünende Freifläche

10.2 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Freiflächengestaltungspläne zur Genehmigung vorzulegen.

10.3 Verkehrs-, Geh- und Stellplatzflächen inklusive Rampen sind überwiegend durchlässig zu gestalten.

10.4 Sickerschächte sind nicht zulässig.

Versickerungsflächen/-mulde

10.5 Das Niederschlagswasser ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorrangig über Muldenversickerung (bewachsene Rasenmulden mit mind. 30 cm bewachsenem Oberboden) und nachrangig über Rohr-/Rigolenversickerung zu versickern. Davon abweichende Lösungen müssen im Bauantrag begründet werden. Vom Planer ist zu prüfen, ob die Versickerung erlaubnisfrei (nach NWFreiV) ist. Falls nicht, ist beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine entsprechende Wasserrechtserlaubnis zu beantragen.

10.6 Pflanzliste:

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Sträucher

Bei den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind begründete Abweichungen (z.B. durch Vorgaben zu Mindestabständen oder Bepflanzungsarten in und um Versickerungsmulden) von der in der Grünordnung dargestellten Anzahl und Standorten zulässig.

Für die Einzelbäume und die Gehölzbepflanzung gelten die folgenden Mindestgrößen:

a) Bäume: 12-14 cm Stammumfang

b) Sträucher: 80 – 100 cm Höhe

Für die Einzelbäume und die Gehölzbepflanzung stehen folgende Arten zur Wahl. Es dürfen nur gebietsheimische Arten der Herkunftsregion 6.1 "Alpenvorland" verwendet werden:

Acer campestre ssp. Campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa ssp. Spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis s. str.	Bruchweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Salix eleagnos	Lavendel-Weide
Salix myrsinifolia	Schwarzwerdende Weide
Daphne mezereum	Gewöhnlicher Seidelbast
Salix daphnoides	Reif-Weide

10.7 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.

B HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (durch Planzeichen und Text)

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen

1		Böschung
2		bestehende Grundstücksgrenze
3	1438/1	Flurstück Nummer
4		Anbauverbotszone Bundesstraße (20m)
5		Gasleitung Bestand (unterirdisch)
6		Gasleitung geplant (unterirdisch)
7		Kanal Bestand (unterirdisch)
8		Kanal geplant (unterirdisch)
9		Rückbau Leitung (Gas- und Kanalleitung)
10		Sichtdreieck
11		vorgeschlagenes Gebäude

12 Nutzungsschablone

GE	FHmax	Art der baul. Nutzung	Maximal zulässige Firsthöhe
abw.	GRZ	Bauweise	zulässige Grundflächenzahl
FD	GFZ	Zulässige Dachform	zulässige Geschossflächenzahl

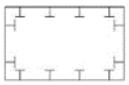
2. Hinweise zum Immissionsschutz

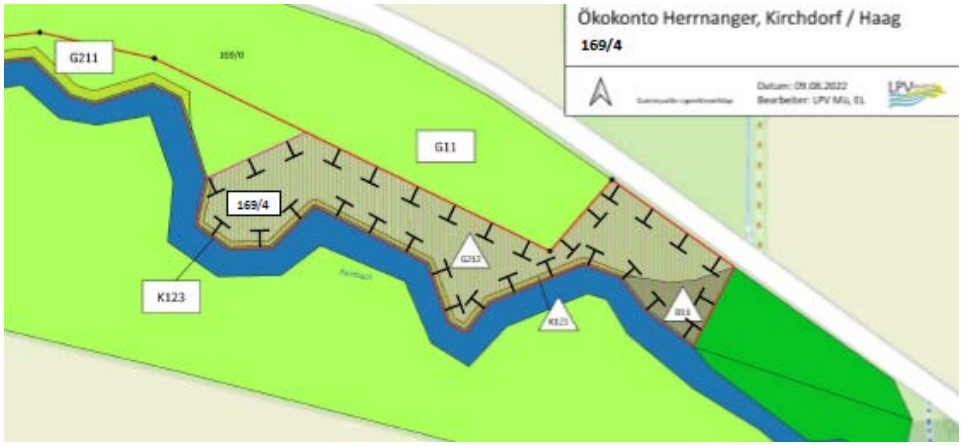
2.1 Entlang der Bundesstraße B 12 werden im Bereich von 60 m bis 120 m zur B12 und im Randbereich zur Bundesstraße B 15 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissions-schutzgesetzes (Verkehrsschutzordnung BImSchV) nicht überschritten werden.

2.2 Von Seiten des Straßenbaulastträgers werden keine Lärmschutzmaßnahmen erstellt. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auf das Plangebiet neben dem Verkehrslärm auch von den Bundesstraßen ausgehende Staub- und Abgasimmissionen einwirken können.

2.3 Bei der Bewirtschaftung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

3. Hinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen

3.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt eine bestehende Ausgleichsfläche des Marktes Haag mit der Fl.Nr. 1430/24 TFL, welche durch die Ausgleichsfläche Herrnanger Fl.Nr. 169/4 Gemarkung Kirchdorf ausgeglichen werden muss, wobei gem. § 9 Abs. 1 a BauGB eine nach Wertepunkten mindestens gleichwertige Fläche geschaffen werden muss und diese dinglich zu sichern ist.

3.3 Die zu schaffende Ausgleichsfläche ist gemäß den Ökokonto-Vorgaben zu pflegen und zu mähen. Es dürfen keine Mineral- oder Wirtschaftsdünger und Pestizide ausgebracht werden.

3.4 Die zu schaffende Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit dem Satzungsbeschluss zu melden. Eine gemeinsame Abnahme nach Herstellung der Fläche hat mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen.

3.5 Die Einhaltung der vorgenannten Maßgaben werden durch Regelungen im Durchführungsvertrag und durch dingliche Rechte gesichert.

4. Sonstige Hinweise

4.1 Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M = 1:1000

4.2 Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne, hier auf den FlNrn. 1438/1 und 1430/49, den Bebauungsplan „Westlich der BayWa 1. Erweiterung mit integrierter Grünordnung“.

4.3 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG der Meldepflicht an die untere Denkmalschutzbehörde (UDB) oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die UDB die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.4 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Es wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes

Regenwassermanagement hingewiesen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Wasserschutzgebiet
Etwa 50 m nördlich bzw. rund 100 m östlich des geplanten Gebäudes liegt die Grenze des Wasserschutzgebietes Haag i. OB. Etwaige Baustofflagerungen, Baustellen-einrichtungen bzw. Baustraßen sind außerhalb des o.g. Wasserschutzgebietes zu errichten.

Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

4.5 Möglichkeit zur Einsicht von außergesetzlichen Regelwerken
Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf außergesetzliche Regelwerke (z.B. DIN-Normen oder VDI-Richtlinien) verwiesen wird, können diese Regelwerke während der regelmäßigen Öffnungszeiten des Rathauses dort eingesehen werden

C VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom xxx die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxx ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom xxx mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom xxx bis einschließlich xxx öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xxx ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xxx wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx bis einschließlich xxx beteiligt.

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

4. erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom xxx mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom xxx bis einschließlich xxx erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xxx ortsüblich bekannt gemacht.

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

5. erneute Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xxx wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx bis einschließlich xxx erneut beteiligt.

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss:
Die Marktgemeinde Haag i. OB hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 27.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

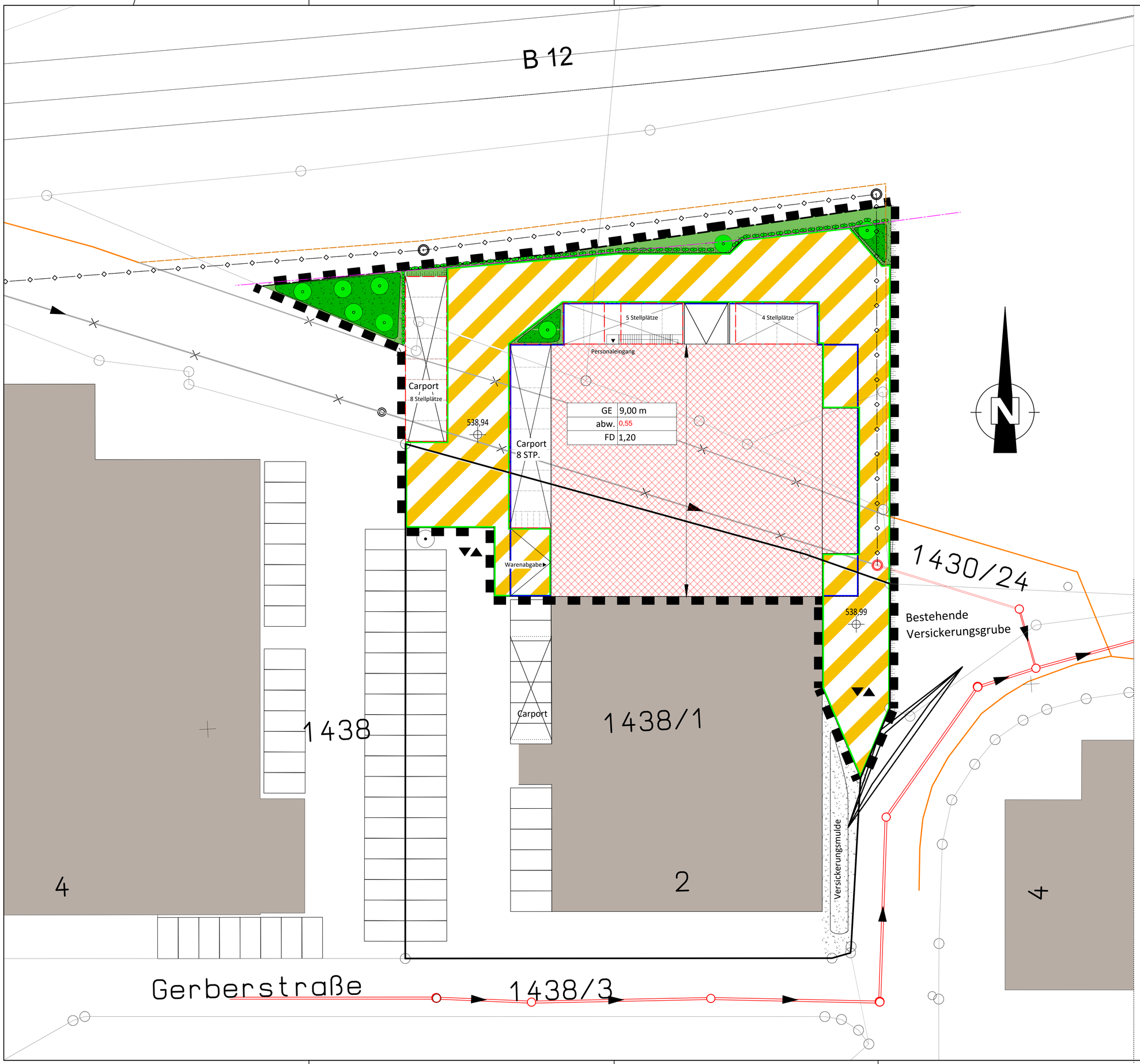
7. Ausgefertigt:

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung:
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 13.11.2020. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Haag i. OB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Haag i. OB, den Siegel Schätz, 1. Bürgermeisterin



Planzeichnung 1:500 gefertig Ing.-Büro Furch	12.02.2022
Planzeichnung 1:500 gefertig Ing.-Büro Furch	29.06.2023
Planzeichnung 1:500 gefertig Ing.-Büro Furch	25.07.2023

VORHABENSTRÄGER

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Westlich der BayWa - 3. Erweiterung" 21.5

Ingenieurbüro Furch GmbH
Bernd Furch
Dipl. -Ing. (FH), Beratender Ingenieur
Hauptstraße 36 | 83527 Haag
Tel 08072 / 95896-00 | Fax -11

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
BAUINGENIEURWESEN
INGENIEURBÜRO FURCH GmbH

ZEICHNUNG

Planzeichnung

MASSTAB		CAD Nr.	Plannummer	INDEX
GEZEICHNET	T.K.	PL 201	0201	E
DATUM	29.06.23			
GEPRÜFT				
Projekt	MBF 05.1			

H/B = 650 / 900 (0.59m²)

Allplan 2019