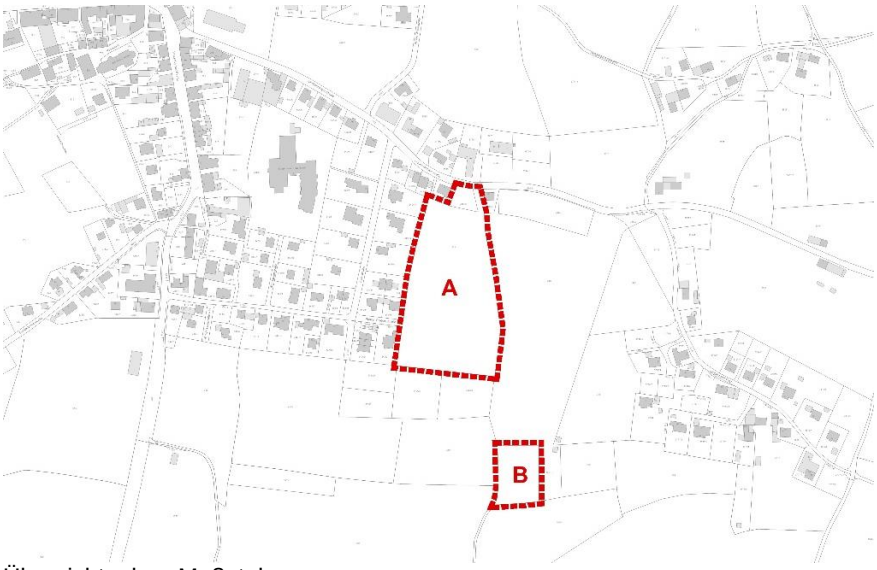
Entwurf, Stand: 24.10.2023

M A R K T H A A G i. O B
Landkreis Mühldorf a. Inn

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 59.1 „Südlich der Lerchenbergerstraße II“

für die Grundstücke Fl. Nrn. 349 und 349/37 (Plangebiet Teil A - Baugebiet) Gemarkung Haag
sowie Fl.Nr. 1504 (Plangebiet Teil B –Ausgleichsfläche und Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) Gemarkung Allmannsau



Übersicht, ohne Maßstab

Plandatum: 1. Fassung: 22.08.2023
2. Fassung: 24.10.2023

Planfertiger:

Bebauungsplanung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19-0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung
Landschaftsarchitektur Niederlöhner
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: 08071 / 7266860
mail@la-niederloehner.de
Bearbeitung: Virginia Keller

Entwurf, Stand: 24.10.2023

Die Marktgemeinde Haag i. OB erlässt gem. §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a 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 Bebauungsplan als

Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung (Plangebiet Teil A und Teil B) des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung,
- den Festsetzungen (durch Planzeichen und Text) sowie
- den Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen, sowie Kennzeichnungen durch Planzeichen und Text sowie

jeweils im Stand vom 24.10.2023.

Ihm ist eine Begründung mit Anlagen und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1 Nutzungsschablone

Für alle Baufelder im Plangebiet Teil A wird in einer Nutzungsschablone das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise auf der Planzeichnung ausgewiesen.

Beispiel:

02	D	WH 6,7	0,4
	II	536,5	0,7

Nummer Baufeld	Haustyp, sh. A 3.5	Max. zulässige Wandhöhe, sh. A 3.3.1	zulässige GRZ, sh. A 3.2.1
	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, sh. A 3.4	Bezugshöhe Wandhöhe, sh. A 3.3.2	max. zulässige GRZ durch Überschreitungen gem. A 3.2.2

3.2 Zulässige Grundfläche

3.2.1 Zulässig ist im gesamten Baugebiet eine maximale Grundflächenzahl von 0,4.

3.2.2 **GRZ 0,6** Durch die Errichtung der in § 19 Abs.4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in Satz1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu der in der Nutzungsschablone (A 3.1) ausgewiesene GRZ überschritten werden, z.B. 0,6.

3.2.3 Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. Festsetzung A 4.4 sind Bestandteil des jeweiligen Baugrundstücks.

3.3 Zulässige Wandhöhe

3.3.1 **WH 6,7** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 6,70 m

Entwurf, Stand: 24.10.2023

3.3.2		Die zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen an der Traufseite max. 6,70 m, für Garagen und sonstige Nebengebäude max. 3,00 m. Bei Wohngebäuden mit 3 Vollgeschossen ist eine maximale Wandhöhe von 9,50 m einzuhalten. Die festgesetzte zulässige Wandhöhe bezieht sich jeweils auf die in der Nutzungsschablone (A 3.1) ausgewiesene Bezugshöhe, angegeben im m ü.NN.
3.3.3		Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) muss mind. 25 cm über dem angrenzenden Straßenniveau, gemessen in der Mitte der geplanten Garagenzufahrt an der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze, liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Grundsätzlich sind diese Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).
3.3.4		Die zulässige Wandhöhe wird gemessen bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
3.4	**II**	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen, z.B. 2 Vollgeschosse
3.5		Zulässig sind folgende Haustypen und Anzahl der Wohnungen Die zulässigen Haustypen sind für jedes Baufeld in der Nutzungsschablone (A 3.1) auf der Planzeichnung ausgewiesen.
3.5.1	**E**	freistehende Einzelhäuser mit max. 1 Wohnungen
3.5.2	**D**	Doppelhäuser mit max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
3.5.3	**H**	Hausgruppen mit max. 3 Wohnungen (Dreispänner)
3.5.4	**GB**	Geschosswohnungsbau Insgesamt sind maximal 30 Wohnungen zulässig
3.5.5		Bei den Haustypen gem. A 3.5.1 – A 3.5.3 sind weitere Wohnungen ausnahmsweise zulässig, sofern der erforderliche Stellplatznachweis erbracht werden kann.
3.6	●—●—●—●	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Entwurf, Stand: 24.10.2023

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen

4.1 Baulinie

4.2 Baugrenze

4.3 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Wintergärten bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 4,00 m zugelassen werden, jedoch nicht zwischen den Baufeldern 06b und 06c.

Ausnahmsweise können Terrassenüberdachungen von max. 30 m² außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 3 m von der Baugrenze entfernt sind und einen Abstand von mindestens 2 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.

4.4 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 15.01.2021, nicht jedoch zwischen den Baufeldern 06b und 06c.

4.5 Zur Regelung des Wasserabflusses von Bebauung freizuhaltende Fläche (Ausbildung z.B. als Mulde)

5. Bauliche Gestaltung, Einfriedungen

5.1 Dachform und Dachneigung

5.1.1 Bei Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen (E, D, H) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 – 35° Dachneigung oder Flachdächer zulässig.

Gebäude mit 3 Vollgeschossen (GB) sind mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

5.1.2 Für Garagen sind Satteldächer bis zur Neigung des Hauptgebäudes, Pultdächer mit max. 12° Dachneigung oder Flachdächer zulässig.

5.1.3 Vorgeschriebene Firstrichtung

Bei Satteldächern muss der Dachfirst mittig und in Längsrichtung verlaufen. Ungleiche Neigungswinkel sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände dürfen ein Maß von 1,0 m am Giebel und 0,6 m an der Traufe nicht überschreiten.

5.1.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind trauf- und giebelgleich zu errichten.

5.2 Dachaufbauten

5.2.1 Dachgauben sind nur als stehende Gauben bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die max. zulässige Breite beträgt 1,60 m.

Quergiebel sind bis zu einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Ihr First muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Bei Doppelhäusern sind nur gemeinsame Quergiebel bis zu einer maximalen Breite von dann 4,00 m zulässig.

5.2.2 Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind parallel zur Dachfläche mit einem max. Abstand von 30 cm zur Dachhaut bzw. bei Flachdächern liegend bis max. 10 Grad zu verbauen.

5.3 Dachdeckung

5.3.1 Als Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune oder graue Ziegel oder Dachsteine zulässig.

5.3.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

5.3.3 Bei Wintergärten und anderen untergeordneten Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

5.4 Einfriedungen

5.4.1 Einfriedungen sind nur als Hecken oder dicht hinterpflanzte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune oder Doppelstabzäune ohne Sockel und mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante zulässig. Ihre Höhe darf straßenseitig 1,30 m und im Übrigen 1,70 m nicht überschreiten. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig.

5.4.2 Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Tiefe von 4,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

5.4.3 Mauern sind unzulässig.

5.4.4 Innerhalb der Sichtdreiecke (A 6.3) dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen nicht höher als 0,8 m, gemessen ab OK Straße, sein. Auch dürfen in diesem Bereich keine, dieses Maß übersteigende, Anlagen errichtet werden oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Hochstämmige Laubbäume dürfen gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten.

5.4.5 Im Bereich der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (A.12) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

5.5.1 Im hängigen Gelände sind unvermeidliche Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,30 m Höhe zulässig. Die in die Planzeichnung eingetragenen Bezugshöhen im Bereich der Straßen sind dabei maßgeblich.

5.5.2 Geländesprünge zu den an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zulässig. Flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 oder flacher sind zulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Freizuhaltender Teil innerhalb von Sichtdreiecken,
sh. auch Hinweis B 1.7 mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern (z.T. außerhalb Geltungsbereich Bebauungsplan)

6.4 Private Verkehrsfläche, teilversiegelt

7. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

7.1 Hinsichtlich der Zahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie deren Ausbildung gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Haag i. OB.

7.2 Ga Fläche für Garagen

7.3 St Fläche für ebenerdige offene Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb von Bauflächen sowie Flächen für Garagen zulässig.

Ebenerdige offene Stellplätze sind für weitere Wohnungen (A 3.5.5) auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

7.4 GTG Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
für die Baufelder 05 und 06 a-c

Sofern die Flächen auf der Tiefgarage nicht zur Erschließung oder zur Errichtung von Nebenanlagen genutzt werden, ist eine Mindestüberdeckung von 30 cm mit Humus vorzusehen.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

7.5 Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen.

7.6 Müllsammelstellen sind vorzugsweise in Tiefgaragen vorzusehen. Eingehauste oberirdische Nebenanlagen wie Müll- oder Fahrradabstellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind an mind. 2 Außenseiten mit Kletterpflanzen gem. Artenliste und mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen.

7.7 Der Versorgung dienende Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Löschwasserhydranten etc.) sind im gesamten Plangebiet, d.h. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.8 Sonstige Nebenanlagen, wie z.B. Gartengerätehäuschen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

7.9 Grundstückszugänge und –zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteine oder ähnliche Materialien). Ausgenommen sind Terrassen und Flächen, die durch andere Rechtsvorschriften wasserundurchlässig ausgebildet sein müssen.

8. <u>Grünordnung</u>

8.1 Öffentliche Grünfläche

8.1.1 Öffentliche Grünflächen sind als extensive, niedrigwüchsige Blühwiese mit autochthonem Saatgut anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich des Kinderspielplatzes ist die Anlage einer Spielwiese zulässig.

8.1.2 Kinderspielplatz

8.2 Private Grünfläche

8.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.4 Unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
Kiesflächen sind nicht zulässig.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

8.5 Zwischen den Bauparzellen 10 und 15 sowie 16 und 21 sind Ablaufmulden für Oberflächenwasser von den Tiefpunkten der öffentlichen Verkehrsfläche in die östliche Mulde (Festsetzung A 4.5) anzulegen.

8.6 Gehölzpflanzungen

8.6.1 Baum, 1. Wuchsordnung, zu pflanzen

8.6.2 Baum, 1.- 2. Wuchsordnung, zu pflanzen

8.6.3 Sträucher, zu pflanzen. Für jedes Planzeichen sind 3 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen.

8.6.4 Auf jedem Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Baum 1. - 2. Wuchsordnung oder Obsthochstamm sowie mind. ein Solitärstrauch gemäß Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch Planzeichen festgesetzte Gehölze mit entsprechender Qualität können angerechnet werden.

8.6.5 Bei durch Planzeichen festgesetzten Gehölzen sind lagemäßige Abweichungen bis zu 5,0 m zulässig.

8.6.6 Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum sind durch Baumpflanzungen mind. gem. A 8.6.2 zu begleiten.

8.6.7 Artenliste

Zur Ein- und Durchgrünung sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus folgender Artenliste zu pflanzen:

<u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Fagus sylvatica	Rot-Buche
- Juglans regia	Walnuss
- Quercus petraea	Trauben-Eiche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Tilia cordata	Winter-Linde

<u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Malus in Arten	Zieräpfel
- Mespilus germanica	Echte Mispel
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
- Salix alba	Silber-Weide

- heimische Obstbäume in Sorten (Hochstamm)

Sträucher:

- Amelanchier ovalis	Felsenbirne
- Berberis vulgaris	Berberitze
- Cornus mas	Kornellkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehdorn
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
- Ribes uva-crispa	Stachelbeere
- Rosa canina	Hundsrose
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa spp.	Wildrosen in Arten
- Salix aurita	Ohr-Weide
- Salix caprea	Sal-Weide
- Salix cinerea	Grau-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Sorbus aria	Mehlbeere
- Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
- Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere, Oxelbeere
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen:

- Clematis i. Sorten	Waldrebe
- Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
- Lonicera henrii	Geisblatt
- Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

8.6.8 Pflanzvorgaben
Bäume müssen mind. der Pflanzqualität StU 14-16, mB, 3xv, Sträucher mind. der Qualität vStr., 4-5 Triebe, H 60 - 100 cm. Kletterpflanzen mit Topfballen, mind. 3 Triebe, entsprechen.
Bei Neu- und Nachpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich heimische Arten nach Artenliste zulässig.

8.6.9 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Grundstücks folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

8.6.10 Baumgräben, Baumscheiben oder andere Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mind. 8 m² Vegetationsfläche zukommt. Die Schichtdicke des Wurzelraums muss in Abhängigkeit der artbedingten Wurzelausbildung mind. 1,50 m betragen.

8.7 Gehölze sind grundsätzlich zu erhalten. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, sind diese nach folgenden Vorgaben zu ersetzen: Ersatz nach Artenliste im Verhältnis 1:1 für Sträucher und Bäume mit einem StU < 50 cm, für Gehölze mit StU ≥ 50 cm (bei mehrstämmigen Gehölzen mind. 1 Stamm mit StU ≥ 50 cm) im Verhältnis 1:2.

8.8 Die Herstellung der Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser muss so erfolgen, dass es eine erhebliche Beeinträchtigung des Feldgehölzes im Bereich des Plangebiets Teil B ausgeschlossen ist.

9. Freiflächengestaltung

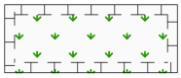
9.1 Für die Baufelder 05 und 06 a-c ist im Rahmen des Baugenehmigungsantrages/Freistellungsantrages ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.2 Mit dem Bauantrag für den Planbereich Teil B ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen, welcher die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Vor Baubeginn ist eine Reptilienkartierung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Nachweis sind geeignete Artenschutz-Maßnahmen zu ergreifen. Wird ein Ersatzhabitat benötigt, so muss dieses zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig hergestellt sein.

10.2 

Ausgleichsflächen, intern (AF1)
Teilfl. Fl.-Nr. 1504 (int.), Gemeinde Haag i.OB., Gemarkung Allmannsau

Darstellung vgl. Plan „Ausgleichsfläche AF1“ (Umweltbericht)

Als Ausgleich ist auf 1.340 m² ein artenreiches Extensivgrünland (G212) mit autochthonem Saatgut herzustellen (3g/m², Kräuteranteil ca. 70 %, mind. 30 Arten, Herstellungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland"; Details vgl. Umweltbericht). Mahd zweimal jährlich, 1. Mahd ab dem 15. Juni und 2. Mahd ab 15. September, Entfernung des Mahdguts nach Aussamen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

10.3 Die Herstellung der Ausgleichsflächen hat spätestens in der auf Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Mühldorf a. Inn) anzuzeigen (§17 Abs. 4 BNatSchG).

10.5 Ein grundbuchrechtlicher Eintrag der Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern mit Zweckbestimmung Naturschutz ist aufzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist mit Lageplan ans Ökoflächenkataster zu melden.

10.6 Die Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht sind, einschließlich Herstellung und Pflege dieser Flächen, Bestandteil der Grünordnung und werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Eine Begründung, ökologische Bilanzierung sowie eine Beschreibung der zu treffenden Maßnahmen (inkl. Pflege) sind dem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Fassaden für bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (Parzelle 04)

11.1.1 ▼▼▼▼ Grundrissorientierung und passiver Schallschutz
Die Grundrisse der Gebäude sind so anzuordnen, dass im Anschluss an die markierten Fassadenbereiche keine Immissionsorte nach TA Lärm (öffenbare Fenster und Türen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie beispielsweise Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Büros und Wohnküchen) entstehen. Alternativ sind diese zulässig, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. Laubengänge, verglaste Loggien, Prallscheiben, hinterlüftete Glaselemente, Flügelwände) geschützt werden. Die Grundrisse der Gebäude sind alternativ so anzuordnen, dass im Anschluss an die markierten Fassadenbereiche nur öffenbare Fenster und Türen zu nicht schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Küchen, Bäder, Flure, Treppenhäuser, Abstellräume) zu liegen kommen.
Außenwohnbereiche
Das Entstehen schutzbedürftiger Außenwohnbereiche wie beispielsweise Terrassen und Balkone ist im Anschluss an die markierten Fassadenbereiche unzulässig.

11.1.2 ▽▽▽▽ Grundrissorientierung und passiver Schallschutz
Wohnungsgrundrisse sind überdies so zu organisieren, dass in den gekennzeichneten Bereichen keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

11.2 Die Einhausung der Tiefgaragenrampe ist nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Das Garagentor sowie Entwässerungsrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Entwässerungsrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors entstehen. Die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrt ist zu asphaltieren oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche zu versehen.

11.3 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

11.4 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Solarwärmekollektoren können dabei angerechnet werden.

12. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

12.1 (RR) Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

12.1.1 Fläche 1 (Plangebiet Teil A)

Grünfläche mit Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Fläche sind weitere notwendige technische Anlagen wie z.B. eine Pumpstation für den Kanal zulässig.

12.1.2 Fläche 2 (Plangebiet Teil B)

Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 (12) Vermaßung in Metern, z.B. 12,00 m

12.2 Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden.

Zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. Grundstücke, Erschließung

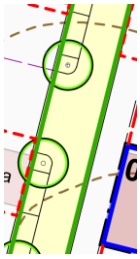
1.1 bestehende Grundstücksgrenze

1.2 *349* bestehende Flurnummer, z.B. 349

1.3 Höhenlinien, 1m Höhendifferenz

1.4 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1.5 aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.6  Vorgeschlagene Aufteilung des Verkehrsraumes

Die dargestellte Gliederung in Fahrbahn, Stellplatz und Begleitgrün mit Baumpflanzungen orientiert sich am städtebaulichen Konzept für das Gebiet. Die genaue Gliederung erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

1.6.1 Vorgeschlagene Baumstandorte

1.7 Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in laufenden Metern

1.8 Die geplante Höhenlage und die in der Nutzungsschablone festgesetzten Bezugshöhen beziehen sich auf die Straßenplanung des Ingenieurbüros Behringer vom 08.03.2023. Bezugspunkt ist bei Einzel- und Doppelhäusern in der Regel die Fahrbahnkante in der Mitte der Garagenzufahrt (Eckgrundstücke teils abweichend).

1.8.1 536,8 Geplante Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche

2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

2.1 Alle Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

2.2 Im Baugebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenqualität nicht möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Neben dem Schmutzwasserkanal wird ein Regenwasserkanal hergestellt. Sämtliche Grundstücke inkl. Zisternen sind an diesen Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt in einer zentralen Sickeranlage südlich des Baugebiets, auf Fl.Nr. 1504 (Plangebiet Teil B).
Für Starkregenereignisse wird ein Rückhaltebecken innerhalb des Baugebietes (Plangebiet Teil A) geschaffen.

Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.

2.3 Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen: www.bmub.bund.de/P3272
Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

2.4 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten.
Alle Gebäude sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Werden im Zuge der Neubauten die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öfftl. Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Bodenmaterial in den Anschlusskanal eindringt.

2.5 Für die Tiefgaragenzufahrt wird die Anordnung einer Schwelle von 25 cm Höhe, die den Wasserzutritt verhindert, empfohlen.

3. Grünordnung

3.1 Gehölzpflanzungen sind fachgerecht entsprechend den aktuellen DIN-Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, sowie gem. FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen. Das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) –- ist zu beachten.

Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

3.2 Pflanzabstände
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

3.3 Gehölze sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2., zu fällen.

4. Bodenschutz, Altlasten

4.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abteilung Bodenschutz) sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.

4.2 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

4.3 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

4.4 Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 und DIN 19731 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Auf DIN 19639 wird hingewiesen.

5. Baugrund

Im April 2020 erfolgte durch IGEWA (Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH) eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet Teil A.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse mit größtenteils eingeschränkter Tragfähigkeit sollten die Einfamilienhäuser im Baugebiet möglichst in Leichtbauweise ausgeführt werden. Zur weiteren Entlastung des Baugrunds wird empfohlen, die Gebäude möglichst zu unterkellern.
Wegen den kleinräumigen Wechselhaftigkeiten im Untergrund sollten für aktuell noch nicht beprobte Parzellen dringend einzelne Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, um so individuell zutreffende und

somit jeweils möglichst wirtschaftliche Gründungsmöglichkeiten festlegen zu können.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

6. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art.8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

7. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“–Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

8. Immissionsschutz

8.1.1 Grundrissorientierung der Parzellen 05 und 06 a
An der westlichen Baugrenze der Parzellen 05 und 06 a kann es durch den Parkverkehr der Wohnanlage während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu erhöhten Lärmimmissionen kommen. Wohnungsgrundrisse der Parzellen 05 und 06 a sollten daher so organisiert werden, dass in den Westfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich, sollten die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/systemen/anlagen auszustatten. Deren Betrieb sollte auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

8.1.2 Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

8.2 Angrenzende landwirtschaftlich genutzten Flächen:
Bei der Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden.

Im Planbereich sind die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtlich genutzten Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

9. Vermeidung von Gefahrenstellen für Tiere

Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken, Gullyschächte sind mit Tierausstiegshilfen zu versehen.

10. Eingriffsregelung

Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 5.440 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Der nach §9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1504, Gemarkung Allmannsau, Gemeinde Haag im Plangebiet Teil B dieses Bebauungsplans in unmittelbarer Nähe des Baugebietes sowie extern auf Fl.Nr. 3196, Gemarkung Haag erbracht.

Ausgleichsflächen, extern (AF 2)
Teilfl. Fl.-Nr. 3196, Gemeinde Haag i.OB., Gemarkung Haag i. OB.

Darstellung vgl. Plan „Ausgleichsfläche AF2“ (Umweltbericht)

Auf 4.100 m² ist ein 15 m breiter, gestufter Waldrand mit artenreichem Krautsaum herzustellen. Der Waldrand ist dreistufig mit Kleinbaum- und Großstrauchsaum (A), Strauchsaum (B) und Krautsaum (C) zu je 5 m Breite anzulegen. Arten sind nach Artenliste in Dreiergruppen zu pflanzen. Kleinbaum- und Großstrauchsaum (A): Pflanzung von mind. 25 Kleinbäumen o. Großsträuchern entlang des bestehenden Waldrands. Strauchsaum (B): Pflanzabstand von 1,5 x 2 m, 3-reihig im Dreiecksverband. Krautsaum (C): Nährstoffreduktion durch Oberbodenabtrag (ca. 15 cm). Ansaat und Pflege wie AF 1 (vgl. 10.2.2). Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche sind Totholzhaufen oder Lesesteinriegel herzustellen. Weitere Details zu AF 2 vgl. Umweltbericht.

11. Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen städtebauliche Satzungen

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen (hier: Im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 349/47 die Entwicklungssatzung des Marktes Haag i.OB für das Gebiet „Südlich der Lerchenbergstraße“).

12. Möglichkeiten zur Einsichtnahme in außergesetzliche Regelwerke

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans auf außergesetzliche Regelwerke (z.B. DIN- Normen) verwiesen wird, können diese Regelwerke während der regelmäßigen Öffnungszeiten des Rathauses dort eingesehen werden.

Entwurf, Stand: 24.10.2023

Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Haag i.OB, den…….	München, den…….
…… (1.Bürgermeister)	…… (Planfertiger)

C) VERFAHRENSHINWEISE