

Gemeinde

**Haimhausen**

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

**Mooswiesen**

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-30      Bearb.: ne

Plandatum

30.07.2009

14.01.2010

08.07.2010

25.11.2010

27.01.2011

Die Gemeinde Haimhausen erlässt aufgrund §§ 1-4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## **Satzung.**

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich die Bebauungspläne „ Mühlenstrasse - Süd “ i.d.F. vom 14.05.1993 sowie „Krautgärten Ottershausen - 5. Änderung“ i.d.F. vom 20.12.2006.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1. Das Baugebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2. Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

GR 170

maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen, z.B. 170 qm

3.1. Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100 % überschritten werden.

3.2. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 20 % überschritten werden, dabei ist eine Überschreitung der Baugrenzen von max. 1, 50 m zulässig. Die Größe der Wintergärten darf dabei jedoch nur max. 12 qm betragen.

3.3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden als Einzelhäuser oder Doppelhaushälften:  
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

3.4. **E+D** zwei Vollgeschosse zulässig, davon eines im Dachgeschoss

**II**

zwei Vollgeschosse zwingend

### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2.  Baugrenze

4.3. Die Geltung des Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

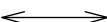
- 5 Höhe der Hauptgebäude und bauliche Gestaltung
- 5.1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,15 m über der Oberkante der Straßendecke (Fahrbahnachse) liegen.
- 5.2. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

E + D	4,0 m
II	6,2 m

- 5.3. Die Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Als Dächer sind Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) zulässig. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Flachdächer sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig; nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen auf Pultdächern.

SD nur Satteldach zulässig

SD/PD Satteldach oder Pultdach zulässig

- 5.4.  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 5.5. Dachneigung Hauptgebäude

E + D	30° - 45°
II	15° - 20°
Pultdächer	10° - 15°

Bei Pultdächern darf der First maximal 2,5 m über der Traufe liegen.

- 5.6. Der Dachüberstand ist auf maximal 0,5 m zu begrenzen. Bei Doppelhäusern ist der Dachüberstand einheitlich zu gestalten.

- 5.7. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Es sind je Einzel- oder Doppelhaus bis zu 2 einzeln stehende Gauben oder einzeln liegende Flächenfenster mit einem Außenmaß von höchstens 1,50 m Breite zulässig. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Anstelle von Gauben kann je Einzelhaus an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Wandlänge errichtet werden. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 0,8 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen. Quergiebel beim Doppelhaus sind als Ausnahme zulässig.

- 5.8. Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune und anthrazitfarbige Ziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Alternativ sind auch nichtglänzende Blechdeckungen zulässig. Pultdächer sind als begrünte Dächer zulässig. Grellfarbige Dacheindeckungen sowie Glanzengoben oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

- 5.9. Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mind. 0,4 m, sowie Dachfenster und Gauben um mind. 1m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.
- 5.10. Für die Gebäude-Außenwände ist nur heller Putz und/oder Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig. Doppelhäuser und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Giebelbreite einheitlich zu gestalten.
- 5.11. Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Abgrabungen, Lichtgräben, Aufschüttungen etc. ist nicht zulässig.




## 6 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 6.1. Ga Fläche für Garage/Carport
- 6.2. Pro Einfamilienhaus sind bis 156 qm Nettowohnfläche zwei Kfz-Stellplätze und ab 156 qm drei Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für Zweifamilienhäuser sind je Wohneinheit bis 100 qm 1,5 und ab 100 qm zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.
- 6.4. Für Garagen/Carports und Nebengebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20°, bei Pultdächern maximal 10° zulässig. Ausnahmsweise sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit begrünten Wänden oder Stützen zulässig.
- 6.5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der als Fläche für Garagen ausgewiesenen Bereiche zulässig. In den Parzellen 38, 40, 44, 46 und 48 und sind diese bis zu einer Größe von max. 15 qm auch außerhalb zulässig.

## 7 Einfriedungen

- 7.1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zusammenhängende Bereiche sind einheitlich einzufrieden. Zulässig sind Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung als Hobellatten bzw. Staketenzaun, Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen (vgl. Anlage 1 Pflanzenauswahlliste).
- 7.2. Bepflanzungen bei Garagenausfahrten sind unter Berücksichtigung von freien Sichtfeldern und sonstigen Sichthindernissen nicht über 1,00 m Höhe anzulegen. Massive Sockel oder Pfeiler sind unzulässig.
- 7.3. Toranlagen bei Garagenzufahrten sind unzulässig.
- 7.4. Mülltonnenschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

## 8 Verkehr

- 8.1.  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 8.2.  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.3.  Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg

## 9 Grünordnung

Private und öffentliche Grünflächen sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgefallene Gehölze von festgesetzten Standorten sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode entsprechend der Arten, und festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen.

Pflanz- und Rasenarbeiten sind unmittelbar nach Fertigstellung von Bauwerken, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.




Abgeschobener Oberboden ist zur Wiederverwendung vor Ort auf Mieten von max. Basisbreite und 1,50 m aufzusetzen. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.

Abgrabungen und Aufschüttung zur Geländemodellierung sind nicht zulässig.




Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

Farbige Asphalte und farbige Betonpflaster in Garagenzufahrten sind unzulässig. Einfahrten bei benachbarten Garagen sollen materialeinheitlich sein.

Sichtschutzwände zwischen Terrassenbereichen sind ausschließlich als Holzwände oder verputztes Mauerwerk mit einer maximalen Höhen von 2,0 m und einer max. Länge von 3,0 m zulässig.

- 9.1.  Öffentliche Grünfläche
- 9.2.  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche.
- 9.3.  Straßenbegleitgrün

Die Flächen des Straßenbegleitgrüns sind als Schotterrasenflächen, alternativ östlich der Flurnummer 1619 als artenreiche Wiesenflächen für zweimalige jährliche Mahd auszubilden. Vorhandene artenreiche Krautfluren und Unterwuchs im Bereich der begleitenden Gehölze des Saumgrabens sind zu erhalten.

- 9.4.  Zu pflanzender Baum, Großbaum I. Wuchsordnung
- 9.5.  Zu pflanzender Baum, Kleinbaum II. und III. Wuchsordnung
- 9.6.  Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist gemäß den Bestimmungen der DIN 18034 anzulegen, die Geräte und Fallschutzbereiche müssen der DIN EN 1176 entsprechen.

Im Nahbereich der Spielplätze ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

Der Kinderspielplatz ist gerätetechnisch und gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### 9.7. Private Flächen

Private zu begrünende Flächen sind als Rasenflächen, Stauden- und heimischen, standortgerechten Gehölzpflanzungen auszubilden, soweit sie nicht notwendige Zugänge, Zufahrten oder Terrassen sind.

##### Bäume

Baumfestsetzungen als Großbäume I. Wuchsordnung und Kleinbäume II. und III. Wuchsordnung siehe Planfestsetzungen.

In einheitlichen Bauquartieren sind straßenbegleitende Baumfestsetzungen in den Vorgartenbereichen in gleicher Art, Sorte und Größen gemäß Anlage 1 (Pflanzenauswahlliste und Pflanzqualitäten) zu pflanzen.

Baumfestsetzungen im B-Plan können aus technischen und gestalterischen Gesichtspunkten leicht verschoben werden. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss beibehalten werden.

Die Pflanzung von fremdländischen Gehölzen (z.B. Thujen, Scheinzypressen u.ä.) insbesondere als Hecken in Vorgartenbereichen und unnatürlichen Wuchsformen sind unzulässig.

Auf die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch wird verwiesen.

Festgesetzte Baumstandorte sind davon ausgenommen.

#### 9.8. Öffentliche Flächen

Die öffentlichen Grünflächen sind in naturnaher Gestaltung auszuführen. Einfriedungen von öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.

Vorhandene Jungbäume (Spitzahorn) innerhalb des Geltungsbereiches können aufgrund Stammnekrosen mit Pilzbefall gefällt werden.

Ersatzpflanzungen siehe Planfestsetzungen und Anlage 1 (Pflanzenauswahlliste mit Pflanzqualität)

Pro Baum ist eine durchwurzelbare, wasserdurchlässige, spartenfreie und offene Mindestpflanzfläche von 4,0 qm festgesetzt.

Standortgerechte Gehölzarten autochthoner Herkunft sind zu verwenden.

Baumgruben in Baumquartieren im öffentlichen Straßenraum müssen mit frost-sicherem durchwurzelungsfähigem Bodensubstrat gemäß ZTVT StB 95 und gemäß ZTV-Vegtra-Mü. 1/2000 verfüllt werden.

Anfahrerschutz der Bäume muss gewährleistet sein.

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben in Verbindung mit entsprechenden Wurzelraum-Belüftungssystemen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

Baumfestsetzungen im öffentlichen Straßenraum und straßenbegleitende einreihigen Pflanzung im Kinderspielplatz aus:

*Fraxinus excelsior* = Esche

Mindestpflanzqualität der Eschen

Hochstämme, mit Astansatz in 2,50 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU = 20/25

Der östliche Rand des Geltungsbereiches zum Biotop am Saumgraben wird landschaftlich als Pufferzone und als intensive Ortsrandeingrünung zum Biotop mit nachstehenden Elementen in die freie Landschaft eingebunden. In die Ortsrandeingrünung wird ein Kinderspielplatz integriert.

Flächige Strauchpflanzungen in Flächen für Ortsrandeingrünung:

als mehrreihiger Gehölzstreifen als unterschiedlich kombinierte Strauch-/ Heisterhecke mit locker angeordneten Solitärbäumen.

Die Bepflanzung kann durch gehölzfreie Abschnitte (max. 40 % der Gesamtfläche) als extensive Wiesenflächen unterbrochen werden. Die gehölzfreien Abschnitte sind in wegezugewandten Randbereiche anzulegen und als Magerrasenwiese auszubilden.

Muldenversickerungen sind in die gehölzfreien Randbereiche landschaftlich zu integrieren.

Siehe Anlage 1 Pflanzenauswahllisten und Pflanzqualität für Bäume, Sträucher und Heister auf öffentlichen Flächen.

Für die Anlage von Wiesenflächen in Flächen für Ortsrandeingrünung sind entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen Samenmischungen aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Es sind artenreiche Magerwiesengesellschaften auf nährstoffarmem Substrat zu entwickeln für 2-malige Mahd/Jahr (Abfuhr des Mähgutes) ohne Dünger- und ohne Pestizideinsatz.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Belägen auszubilden, die einen geringeren Versiegelungsgrad bewirken, z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen und sickerfähigen Pflasterungen.

## 10 Ausgleichsmaßnahmen

Östlich auf Flurnummer 1605/Teil und südlich der Bauquartiere auf den Flurnummern Teile aus 1601, 1602, 1603, 1604 und 1605 werden Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches landschaftlich als Abrundung und landschaftliche Einbindung und Aufwertung in die umliegenden Gegebenheiten gestaltet.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ergibt sich aus den Argumenten des Umweltberichtes.

Textliche und planliche Maßnahmenbeschreibungen sind im Umweltbericht erfasst.

## 11 Immissionsschutz

11.1. Für das Gebäude 33 der schalltechnischen Untersuchung 3798.3/2009-RK, ist zur Belüftung der nachts schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109/11.89 (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume, auch Kinderzimmer) mindestens ein Fenster auf die Nordseite, Westseite oder Ostseite hin zu orientieren. Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen auf der Südseite sind nicht zur Belüftung geeignet.

11.2. Im Obergeschoss auf der Westseite des Gebäudes 33, sind Fenster zur Belüftung der nachts schutzbedürftigen Räume so anzuordnen, dass diese nördlich der lärmabschirmenden Garage liegen.

11.3. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89. in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum- Lüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist.

11.4. Alternativ erfüllt auch der Einbau einer Anlage zur kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL-Anlagen) die Luftzufuhr bei geschlossenen Fenstern.

## 12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.


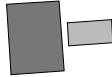


## 13 Maßangaben

\*5\*

Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m



## B Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorhandene Haupt-/Nebengebäude
- 3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4 1605 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 1605
- 5  Parzellennummer, z.B. 10
- 6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- 7 Bautenschutz bei festgestelltem hohem Grundwasserstand

Jedes Bauvorhaben ist gegen auftretendes Grundwasser und Auftrieb zu sichern. Auf die Baugrundvorerkundung/Baugrundgutachten des Institutes CRYSTAL/GEOTECHNIK mit Stand 08.05.2009 ist verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserstände bis nahe der Geländeoberfläche auftreten können. Bei temporär auftretenden hohen Grundwasserständen wird daher empfohlen, Baugruben ggf. mit einer wasserdichten Spundwand zu umschließen.

Die Erlaubnis von Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Aus ökologischen Gründen sind Bauwasserhaltungen nur im unbedingt nötigen Zeitraum vorzuhalten.

## 8 Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Private Grundwasserbrunnen für Brauch- und Gießwasser sind bei der zuständigen Behörde im Landratsamt Dachau, Wasserwirtschaft zu beantragen.

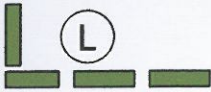

## 9 Niederschlagswasser

Bei einer geplanten Regenwasserversickerung ist bei der Vorlage des Entwässerungsplanes für Einzelbauvorhaben ein Nachweis mit Sickerversuch vorzulegen. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser in Mulden bedarf gemäß DWA-Arbeitsblatt A138 einer Einzelprüfung. Einleitung als Muldenentwässerung ins Grundwasser über eine belebte Bodenzone mit mindestens 30 cm Oberbodenauflage als gewachsener Bodenfilter, Muldendimension nach Einzelberechnung, Modellierungen gemäß den landschaftlichen Gegebenheiten Muldentiefe mindestens 30 cm, Ansaat als extensive Wiesenfläche für zweimalige Mahd/Jahr.

Das Mahdgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Weitere Pflegemaßnahmen sind nur durchzuführen, wenn sie zur Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Versickerung notwendig ist.

- 10 Ein Fernmelde- und ein Signalkabel der E.ON Netz GmbH liegt westlich des Feldweges in ca. 80 cm bis 1,40 m Entfernung in den öffentlichen Grünbereichen. Tiefe des Kabels in den Grünflächen ca. - 0,80 m, im Feldweg ca. -1,15 m. Die Kabel sind mit Warnbändern gesichert. Im Gefährdungsbereich der Erdkabel im beidseitigen Abstand von 1,0 m dürfen ohne händische Suchschlitze keine Arbeiten ausgeführt werden.
- 11 Es sind in den Garagen Steckdosen für Elektroautos vorzuhalten.
- 12 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus im Bauamt eingesehen werden.

## C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Amperauen mit Hebertshäuser- und Inhäuser Moos“
- 2  Biotop gem. ABSP Lkr. Dachau

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 28.1.11  
 .....  
*i. A. Leunke*  
 .....  
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Haimhausen, den 28.01.2011  
 .....  
*Peter Felbermeier*  
 .....  
 (Peter Felbermeier, Erster Bürgermeister)