

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Lindenstraße 16

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Briceño

QS: Goetz

Aktenzeichen

SUL 2-71

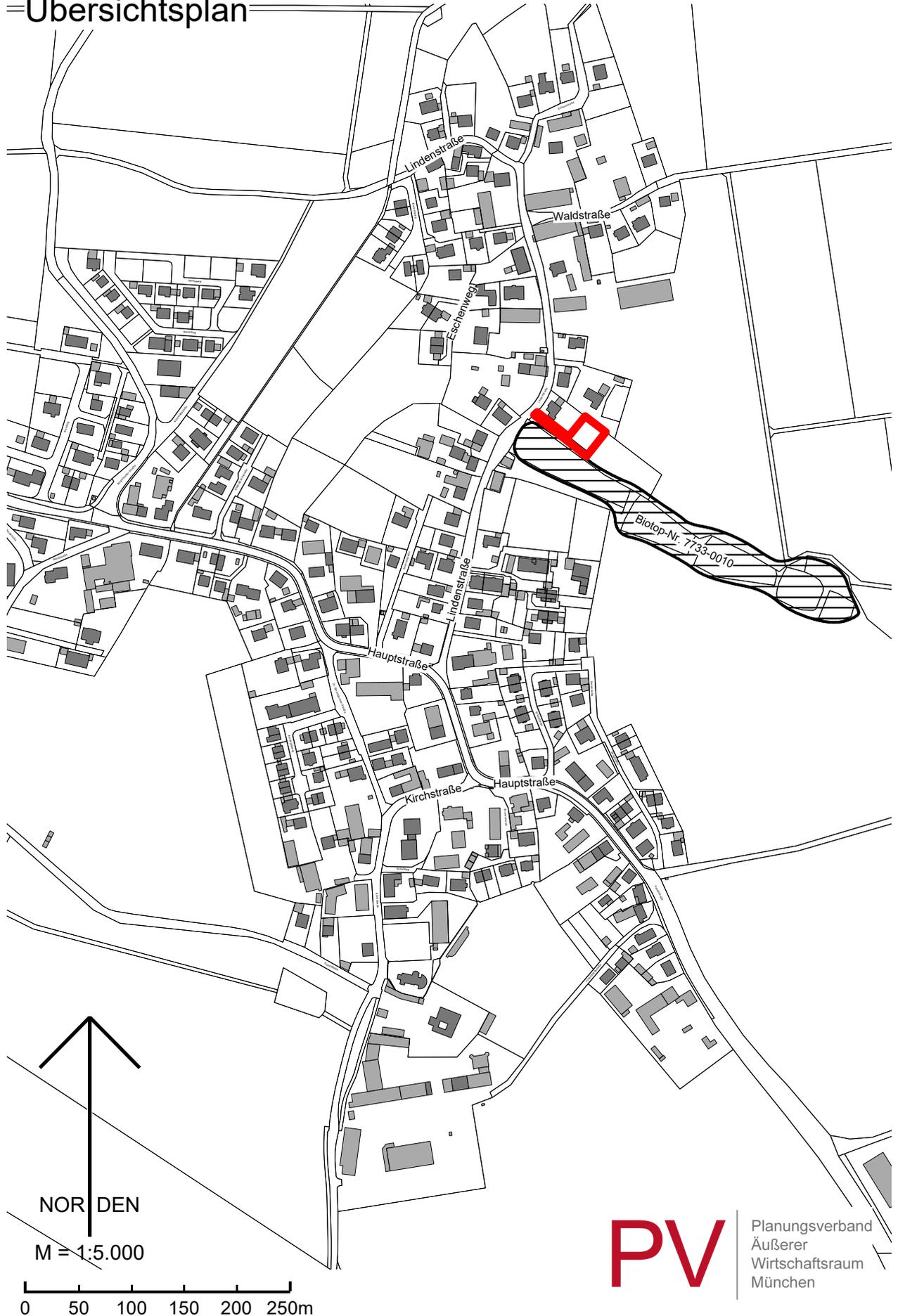
Plandatum

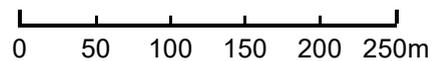
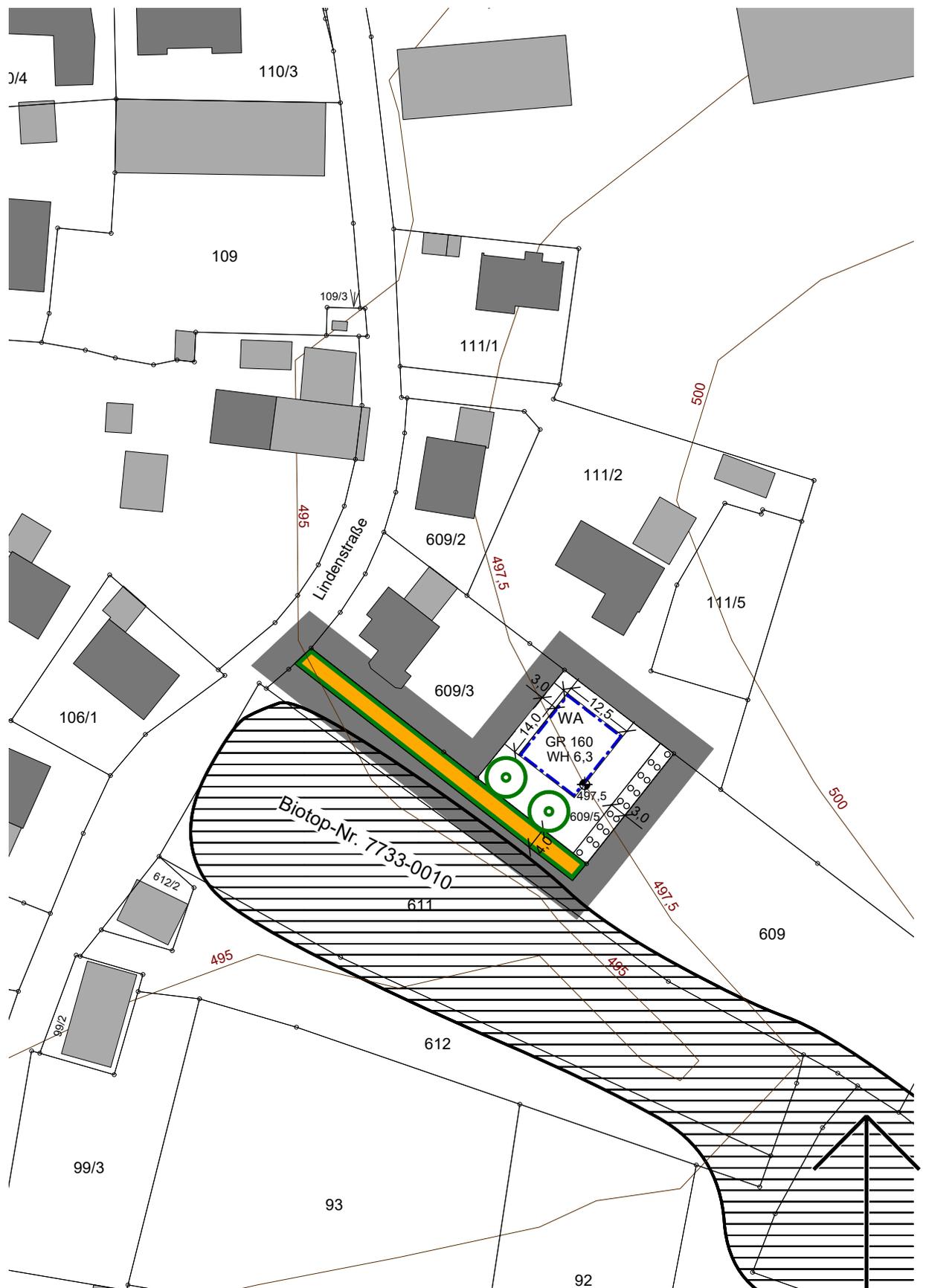
26.02.2024 (Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersichtsplan





A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

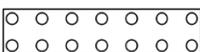
3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 160** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie deren Überdachung wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden. Grundstücksflächen, die nach A 6.2 als Eigentümerweg festgesetzt sind, sind hierbei nicht anzurechnen.

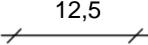
3.4 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 6,3 m: Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss- Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.5 **497,5**  Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Meter über NHN
- 3.6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,15 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Ein Abstand von mind. 0,25 m zur Geländeoberkante ist dabei einzuhalten, Anpassungen der Geländeoberkante sind ggf. vorzunehmen.
- 3.7 Alle Gebäude sind mind. bis zur Oberkante des Rohfußbodens wasserdicht zu errichten. Insbesondere sind Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht, sowie Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen und Vordächer ausnahmsweise um 1,5 m überschritten werden.
- 4.4 Nebenanlagen sowie offene und überdachte Stellplätze (z.B. Garagen/Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten.
- 5.2 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen.
- 6 **Verkehrsflächen**
- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Eigentümerweg, private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung
- 6.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 7 **Grünordnung**
- 7.1  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

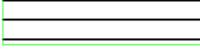
Innerhalb der Umgrenzung ist mindestens eine Reihe standortgerechter, zertifiziert gebietseigener Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

- 7.2 Je vollendeter 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6,0 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.
- 7.3 Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe oder als Obstbäume regional-typischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 7.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung durchführen.
- 7.5 Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Mindest-Pflanzqualität zu ersetzen.
- 7.6 Unbebaute Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

8 Bemaßung

- 8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 12,5 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Biotop der Bay. Biotopkartierung, Biotop Teilflächennummer 7733-0010-001, Teichkette östlich Sulzemoos.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 609/5
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 497,5 m ü. NHN
- 5  Standortempfehlung für die gemäß A 8.2. zu pflanzenden Bäume

- 6 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS).
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung).

7 Grünordnung

- 7.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

- 7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 7.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

- 8 Wasserwirtschaft
 Versiegelte Flächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstieges des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitestgehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.

Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig. Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d. h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden. Gesammeltes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ist möglichst über eine flächenhafte Versickerung abzuleiten. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" eingehalten werden. Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder -schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt.

Sind die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln gegeben, so ist das Versickern des gesammelten Niederschlagswassers erlaubnisfrei. Für das Bemessen der Entwässerungsanlagen verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 Niederschlagswasser. Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt. Das Niederschlagswasser, das auf Grund der Boden Verhältnisse nicht auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden kann, kann über den Niederschlagswasserkanal in der Lindenstraße entsorgt werden.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird hingewiesen.

- 9 Starkregen
Mit staunassem Untergrund durch vorhandenes Grundwasser und dem Auftreten von Schichtwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind sämtliche unter Geländeoberkante einbindende Bauteile (Tiefgarage, Kellergeschosse, Lichtschächte, außenliegende Kellerzugänge, etc.) unterhalb der Geländeoberkante wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss mindestens 25 cm über der Geländeoberkante liegen.
- 10 Erneuerbare Energien
Die Verwendung regenerativer Energien (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und die Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Regenwasserzisternen zur Grauwassernutzung) wird ausdrücklich empfohlen. Durch Photovoltaikanlagen auf Haus- und Garagendächern kann es zu Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude durch Blendwirkung kommen. Es wird empfohlen, die Blendwirkung vor dem Einbau der Solar-Module fachgerecht überprüfen zu lassen.
- 11 Artenschutz
Alle europäischen Vogel- und Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel

bzw. Fledermäuse sowie die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Notwendige Gehölzrodungsmaßnahmen sind dann außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Es ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Bau- feldräumung. Die Maßnahmen sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau abzustimmen. Auf die eigenverantwortliche Einhaltung der Bestimmungen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 37 ff, §§ 44 ff BNatSchG) wird hingewiesen.

Vor Abriss von Bestandsgebäuden sind Erhebungen (insbesondere im Bereich von Holzverschalungen) im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durch Fledermäuse oder Brutvögel durchzuführen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu entwickeln. Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn abzustimmen.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwasser-geschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

Soweit an Gebäuden größere Glasflächen (> 2 m²) vorgesehen sind, sind diese durch Anbringen von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (siehe Begründung, Kap. 4.9 Spezieller Artenschutz für weitere Hinweise).

Zum Plangebiet angrenzend liegt das Biotop Nr. 7733-0010-001). Nach § 30 Abs.1 und Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung von Biotopen führen können, verboten.

12 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

13 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 14 **Immissionsschutz**
Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z. B. Luftwärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmere Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsschutzwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.
- 15 **Flächen der Feuerwehr**
Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.
- 16 **Bodenschutz**
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- 17 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 12/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den
.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Sulzemoos, den
.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl

5. Ausgefertigt

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sulzemoos, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl