

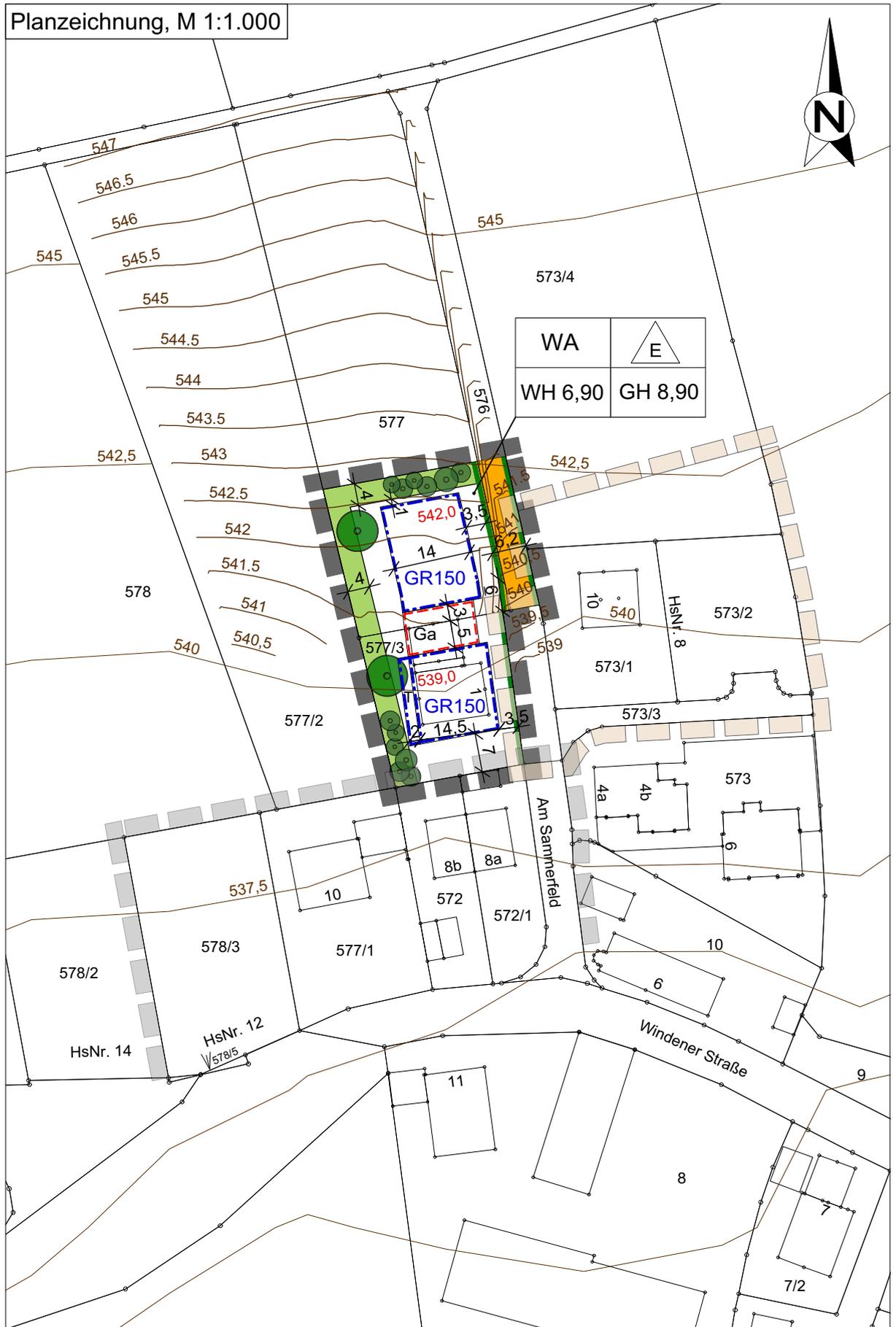
Gemeinde	<b>Sulzemoos</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	<b>Einsbach</b> <b>Am Sammerfeld West</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Undeutsch QS: Goetz
Aktenzeichen	SUL 2-73
Plandatum	16.05.2022 (Entwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021.



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Nicht zulässig sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2.2 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche in Quadratmeter

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 v.H. der gemäß A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

3.2 **542,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 542,0 m ü. NHN

3.3 **WH 6,90** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 6,90 m  
Die Wandhöhe (WH) wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe für die Traufseite.

3.4 **GH 8,90** maximal zulässige Gesamthöhe in Metern, hier: 8,90 m  
Die Gesamthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.5 Geländeänderungen sind bis maximal +/- 1,5 m über/ unter dem natürlichen Gelände zulässig. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 **a** abweichende Bauweise  
Das Errichten von Terrassen auf Grenzgaragen ist ohne Grenzabstand zulässig.
- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  Baugrenze
- 4.3.1 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen und Balkone zulässig.  
Terrassen und Balkone sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von je 20 m<sup>2</sup> sowie offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 ist zu beachten.
- 5.3 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das natürliche Gelände ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der jeweiligen, traufseitigen Außenwand des Gebäudes betragen.
- 6.1.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als aufliegende Anlagen mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf begrünten Flachdächern dürfen sie aufgeständert werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Solar- und Photovoltaikanlagen um max. 0,5 m überschritten werden.

## 7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

8.1  private Grünfläche  
Bauliche Anlagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

8.2  zu pflanzende Strauchgruppen  
Innerhalb der privaten Grünflächen gemäß A 8.1 ist je Grundstücksparzelle eine Pflanzgruppe aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zu pflanzen. Eine Pflanzgruppe besteht aus mind. 6 Sträuchern, im Pflanzraster von 1,5 m zueinander. Mindestpflanzqualität: 1x verpflanzt, 100 bis 150 cm Wuchshöhe

8.3 Pro Hauptgebäude ist ein standortgerechter, heimischer Obst- oder Laubbaum *[siehe Artenliste unter den Hinweisen]* zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm (Laubbaum) bzw. 8 bis 10 cm (Obstbaum) zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

8.4 Gemäß A 8.2 und A 8.3 festgesetzte Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall oder Entfernen sind sie durch Neupflanzung in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr auf demselben Grundstück zu ersetzen.

8.5 Hecken aus immergrünen Nadel-, Zier- und Formgehölzen sind unzulässig.

8.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

8.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

## 9 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

## 10 Schutz vor Starkregen

Gebäude sind bis mind. 0,25 m über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 11 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

1  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1

2  Geltungsbereich des Bebauungsplans  
Einsbach „Am Sammerfeld Nord“

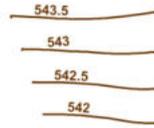
## C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 577 Flurstücksnummer, z.B. 577

3  bestehende Bebauung

4  Vorschlag für Baumstandort

5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 543,0 m ü. NHN, natürliches Gelände; Geländevermessung (auf Fl.Nr. 577 innerhalb des Plangebietes) und DGM25 (übriges Plangebiet und außerhalb)

6 Nutzungsschablone

WA	
WH 6,90	GH 8,90

Art der baulichen Nutzung	Haustyp
Wandhöhe in Metern	Gesamthöhe in Metern

- 7 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung („Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen“)
  - Abstandsflächensatzung („Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Sulzemoos“)
  - Entwässerungssatzung („Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Sulzemoos“)

## 8 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

## 9 Grünordnung

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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)

Obstbäume: lokaltypische Sorten

### 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)

- 10 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 11 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftliche Betriebe und Nutzflächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 12 Entwässerung und Hangwasser  
Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung.  
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Für die Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Beginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.  
Niederschlagswasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, wird über die Kanalisation abgeleitet. Zur Absicherung sind Versickerungsanlagen zudem mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Kanal anzuschließen, um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen zu verhindern.  
Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.  
Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist mit Schicht- und Hangaustrittswasser sowie bei starken Niederschlägen mit Hangabflusswasser zu rechnen.
- 13 Denkmalschutz  
Auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Artikel 8 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:  
*Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:*  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
*Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:*  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

14 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. 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 16.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sammerfeld West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis 24.06.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in der Zeit vom 25.05.2022 bis 24.06.2022 beteiligt.
4. Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Am Sammerfeld West“ 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 „Am Sammerfeld West“ 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