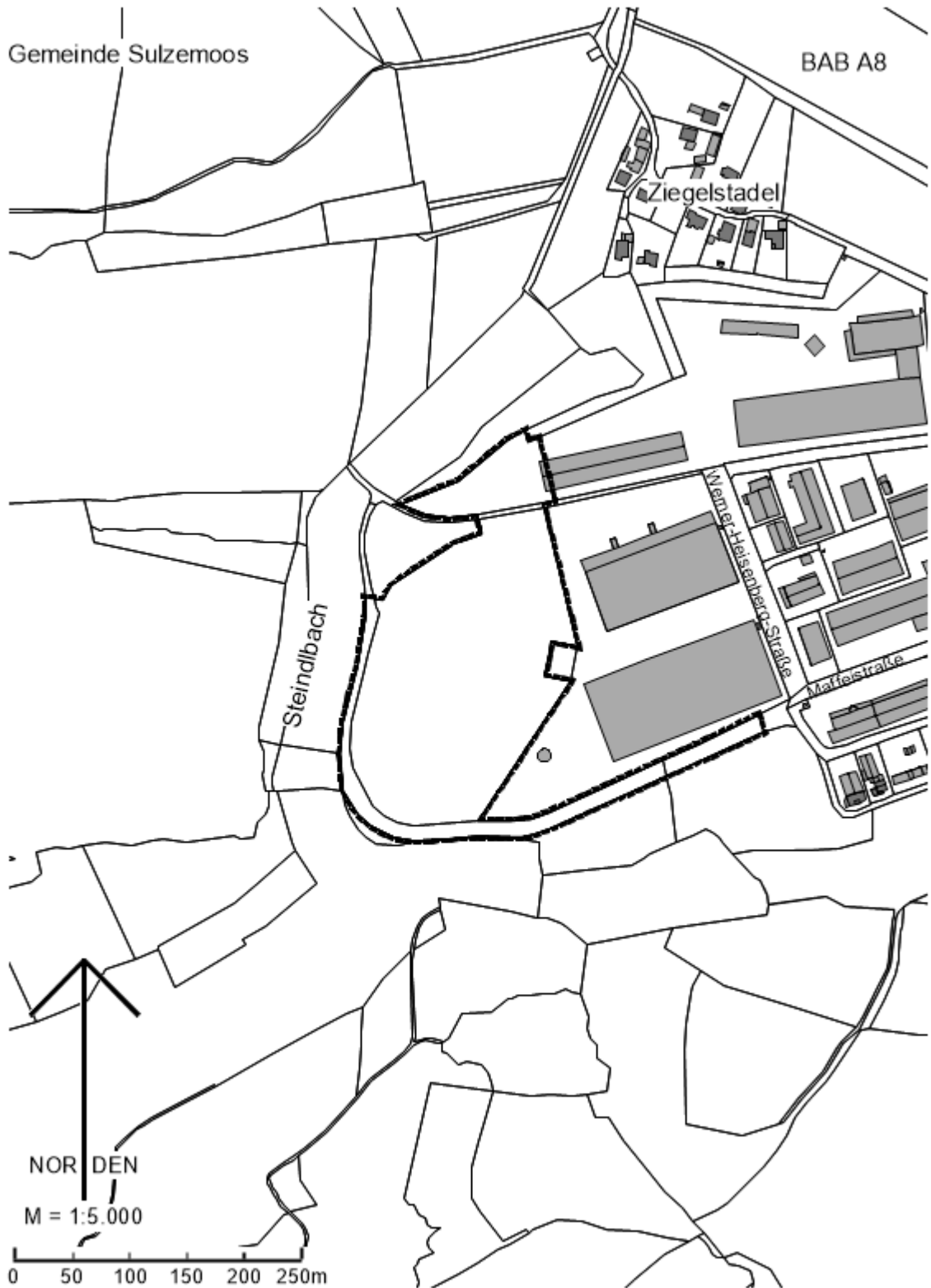


Gemeinde	<b>Sulzemoos</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	<b>Gewerbegebiet Sulzemoos, 3. Erweiterung</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Dobmann QS: goe
Aktenzeichen	SUL 2-61
Plandatum	<a href="#">08.04.2024 (Entwurf)</a> 06.11.2023 (Vorentwurf)

## Satzung

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

# Lageplan





Lageplan m 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022.


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzemoos“, 2. Erweiterung i.d.F. vom 27.06.2016 (Inkrafttreten mit öffentl. Bekanntmachung vom 07.09.2016) sowie die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet“ i.d.F. vom 25.06.2012 (Inkrafttreten mit öffentl. Bekanntmachung vom 26.06.2012).

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung, hier: maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, z.B. Bereich GE9 oder Teilbereich 10.1A

#### 2.1.1 Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig:


- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes
- Krematorien
- Bordelle

#### 2.1.2 Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichtspersonen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) je Baugrundstück beträgt 0,8.

- 3.2  **516,00** Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull, z. B. 516,00 m ü. NHN (Normalhöhen- Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)).

- 3.3 Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Höhebaulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Dachhaut. Der Dachfläche flächenmäßig deutlich untergeordnete technische Bauteile wie Kamine, Antennen, Lüftungsschächte oder dgl. dürfen die maximal zulässige Höhe davon abweichend um maximal 2,0 m überschreiten.


3.4 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu 12 m unter der jeweils zulässigen Höhe (A 3.2) zulässig.

3.5 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mind. 25 cm über der Geländeoberkante herzustellen. Wenn aufgrund nutzungsbedingter Anforderungen Satz 1 nicht entsprochen werden kann, sind die Gebäude so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann bzw. schadlos aus dem Gebäude abfließen kann. Durch die Umsetzung baulicher Maßnahmen, wie einer wasserdichten und auftriebssicheren Bauweise des Kellers und der Lichtschächte oder einer angepassten Nutzung, sind Schäden an unterirdischen Bauteilen zu vermeiden.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.3  Baugrenze innerhalb Baubeschränkungszone

Innerhalb der so festgesetzten Fläche richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorgaben des Versorgungsträgers.

4.4 Die Baubeschränkungszone ist der Bereich im Umfeld der Freileitung, in dem eine Bebauung nur zulässig ist, wenn die in DIN EN 50341 geforderten Mindestabstände eingehalten werden, d. h. die Schutzzone der Leitung gewahrt bleibt, und sichergestellt ist, dass die Mindestabstände nach DIN VDE 0105-100 "Betrieb von elektrischen Anlagen" unter "Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile: Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten" nicht unterschritten werden (siehe Begründung Kap.10.2).

Maßgebliche Immissionsorte nach den Vorgaben der 26. BImSchV sind nicht zulässig. Gemäß den genannten Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV, Ziffer II.3.1 sind folgende Abstände zu beachten: Freileitungen: Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens: 110 kV 10 m / Erdkabel: Bereich im Radius um das Kabel: 1 m.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig. Eine Dachneigung bis maximal 20° ist allgemein zulässig, bei Satteldächern ist als maximale Dachneigung 35° zulässig.

6.2 Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind spiegelnde, glänzende Materialien und grelle Farben unzulässig.

6.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.

## 7 Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

7.2 Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben und stark reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

7.3 Werbeanlagen, die über eine eigene Leuchtquelle verfügen, dürfen nicht in Richtung der nordöstlich gelegenen Autobahn (BAB A8) wirken.

## 8 Einfriedungen und Stützmauern

8.1 Einfriedungen sind bis 2,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Mauer und Mauersockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind durchgängig mit Strauchpflanzungen zu bepflanzen. **Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Abstand von mind. 0,1 m einzuhalten.**

8.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe über Geländeoberkante von maximal 2,0 m zulässig.


## 9 Verkehrsflächen

9.1  Straßenbegrenzungslinie

9.2  öffentliche Verkehrsfläche

9.3  Feldweg

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

9.5  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bestehender unterirdischer Leitungen

## 10 Grünordnung

10.1  Öffentliche Grünfläche - **Uferbegleitgrün**

Innerhalb der Umgrenzung sind mit einem Abstand von max. 10 m untereinander mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm entlang des Grabens zu pflanzen. Die gewässerwirtschaftliche Unterhaltung des Grabens mit entsprechender Pflege der Bepflanzung ist zulässig.

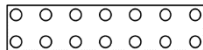
10.2



#### Öffentliche Grünfläche- Ortsrandeingrünung

Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte heimische Sträucher mindestens in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3 bis 4 Triebe im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Je 7 Meter Pflanzstreifen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm zu pflanzen.

10.3



#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung sind standortgerechte heimische Sträucher mindestens in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3 bis 4 Triebe im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen. Je 7 Meter Pflanzstreifen ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zweiter Wuchsordnung in der Pflanzqualität Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm zu pflanzen.

10.4

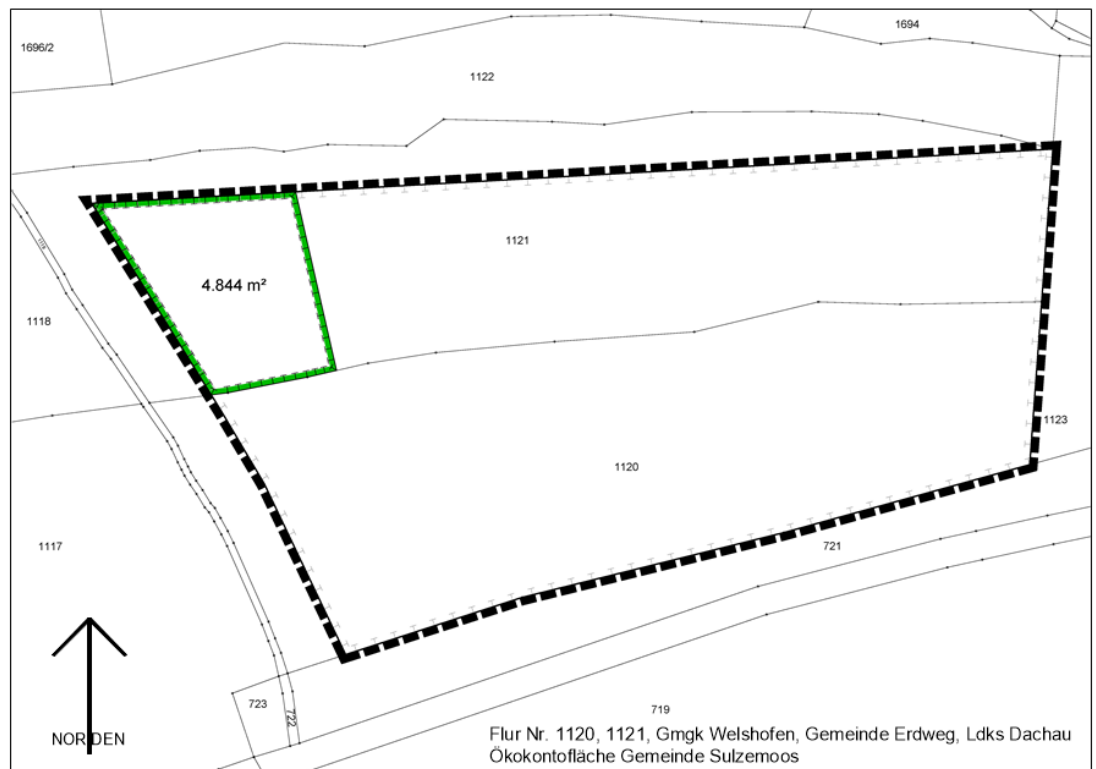
Die nicht versiegelten Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten.

## 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 11.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die folgenden Ausgleichsflächen mit den jeweils angegebenen Größen werden dem Eingriff zugeordnet.

### Ausgleichsfläche 1



**Ausgleichsfläche 2**



- 11.2 Folgende Entwicklungsziele werden auf den Ausgleichsflächen festgesetzt:  
 Ausgleichsfläche 1: Zielzustand Wald (L213, Eichen-Hainbuchen-Wälder, 14 WP je qm)  
 Ausgleichsfläche 2:  
 Für die zwei Waldgrundstücke FlNr. 1120 und 1121, Gemarkung Welshofen wurde ein Konzept für die ökologische Aufwertung durch die Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes (Galio-Carpinetum) erarbeitet (Ökokonto). Je qm Waldfläche werden 5 Wertpunkte Aufwertung anerkannt.

**12 Bemaßung**



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

**13 Immissionsschutz**

13.1



In der so gekennzeichneten Fläche sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die zeichnerisch und in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:



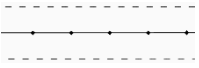





- 13.2 Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup> der Teilbereiche  
Hinweis: GE 10.1 A und 10.1B bzw. 10.2A und 10.2B werden in der Tabelle zu 10.1 bzw. 10.2 zusammengefasst.

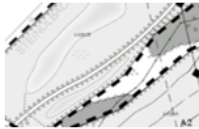
Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m <sup>2</sup> ]	Tag (L <sub>EK, tags</sub> )	Nacht (L <sub>EK, nachts</sub> )
GE9	4.128	65	52
GE10.1	15.382	64	48
GE10.2	19.029	63	48

- 13.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze der Regelung im Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bodendenkmal, z.B. D-1-7733-0161
- 2  Bayerische Biotopkartierung (Flachland), z.B. Biotop ID 7733-1047-000
- 3  Oberirdische Versorgungsleitung, hier 110-kV-Freileitung Maisach-Aichach der Bayernwerk AG mit einer Schutzstreifenbreite von 22,5 m von der Mittelleitung **und mit Kennzeichnung seitlicher Ausladung der Traversen von 9,5 m (ca. Lage der äußeren Leitungsseile)**. Die Sicherheitsbestimmungen des Versorgungsträgers sind zu berücksichtigen.
- 4 Mast JB84-29  Mastnummer, z.B. JB84-A29
- 5  Unterirdische Versorgungsleitung, hier 110-kV-Hochspannungskabel der Bayernwerk AG. Die Schutzstreifenbreite beträgt 5,0 m von der Kabelaußenkante für bauliche Anlagen. Die Sicherheitsbestimmungen des Versorgungsträgers sind zu berücksichtigen.
- 6  Unterirdische Versorgungsleitung, hier 20-kV-Mittelspannungskabel der Bayernwerk AG. Die Schutzstreifenbreite beträgt 3,0 m von der Kabelaußenkante. Die Sicherheitsbestimmungen des Versorgungsträgers sind zu berücksichtigen.

7



Auszüge aus den angrenzenden Bebauungsplänen (schwarz/ weiß) „Erweiterung Gewerbegebiet Sulzemoos“ i.d.F. vom 25.06.2012 (Inkrafttreten mit öffentl. Bekanntmachung vom 26.06.2012) und „Gewerbegebiet Sulzemoos“, 2. Erweiterung i.d.F. vom 27.06.2016 (Inkrafttreten mit öffentl. Bekanntmachung vom 07.09.2016)

8

Erläuterung der Nutzungsschablone

GE9	GRZ 0,8
518 m ü. NHN	

Art der baulichen Nutzung, Nr. des Baugebietes bzw. Teil- bereichen	Grundflächenzahl
maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen	

9



Oberirdische Gewässer, z. B. Teich.

C

## Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2

1092

Flurstücksnummer, z.B. 1092

3



bestehende Bebauung

4



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Metern über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

5



Wendeanlage mit Bemaßung, z.B. 25 m

6

## Grünordnung

6.1

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 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

6.2

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 Bau-maßnahmen) zu beachten. Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Sträucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:

Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

### 6.3 Die Anlage von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen wird empfohlen.

#### 7 Artenschutz

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

#### 8 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen 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 spritzwassergeschützte 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.

#### 9 Immissionen

Südöstlich vom Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit dem Auftreten von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind, ist zu rechnen und zu tolerieren.

Es wird auf den Art. 13 BayBO Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz sowie auf § 12 BauVorIV Nachweise für Schall- und Erschütterungsschutz hingewiesen. Demnach ist mit dem Bauantrag ein qualifiziertes Sachverständigen Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzfachlichen Grenzwerte vorzulegen.

#### 10 Denkmalschutz

Art. 8 BayDSchG

Abs. 1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Abs. 2) 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.

11 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.

12 Freiflächengestaltungsplan, Entwässerungskonzept

Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen sind für das Plangebiet ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan sowie ein Entwässerungskonzept im geeigneten Maßstab einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die sonstige Freiflächengestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers nachzuweisen.

13 Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen sein. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und der gemeindlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt.

14 Niederschlagswasser, Schichtwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser

Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen sowie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau auszuführen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen bzw. Rigolenanlagen versickert werden. Vor Einleitung in die Rigolen sind Absetzanlagen einzurichten. Die Sickereinrichtungen (Rigolen) sind gemäß den Vorgaben im Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu erstellen.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird. [Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen \(AwSV\) ist zu beachten.](#)

- 15 Unterirdische Versorgungsleitung (Leitungsschutzzone Abschnitt J283/1 und 2)  
Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen die 110-kV- Hochspannungskabel J283/1 und 2 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Schutzstreifenbreite des 110-kV-Kabels beträgt für Bebauung und Aufgrabungen 5 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel. Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5 m. Baumaßnahmen und Bepflanzungen in der Schutzstreifenbreite der Kabelleitung ist mit der Bayernwerk Netz AG abzustimmen.
- 16 Oberirdische Versorgungsleitung (Leitungsschutzzone Abschnitt J84, Mast Nr. A27 – A31)
- 16.1 Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 22,50 m beiderseits der Leitungssachse. Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände. Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Vom Eigentümer wird das Einverständnis erwartet, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.
- 16.2 Abgrabung und Aufschüttung  
Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.
- 16.3 Dachdeckung  
Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.
- 16.4 Antennen-, Blitzschutzanlagen  
Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten, Kameramasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit der Bayernwerk AG abgestimmt werden.
- 16.5 Bepflanzung  
Bei Anpflanzungen ist zu beachten, dass innerhalb des Schutzstreifenbreite der Freileitung nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden dürfen, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,5 m sind gesondert mit der Bayernwerk AG abzustimmen.

- Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.
- 16.6 Zäune  
Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu erden.
- 16.7 Unfallverhütung  
Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind (Bayernwerk Netz GmbH, vom 15.02.2021). In diesem Zusammenhang wird auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-Vorschrift 3) der Berufsgenossenschaften verwiesen.
- 16.8 Baumaschineneinsatz  
Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.
- 16.9 Schattenwurf  
Der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaikanlage zu dulden. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- 16.10 Eisabwurf  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- 17 Auf die Beachtung folgender Satzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
- 18 Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.  
Die Richtlinien über die Flächen der Feuerwehr sowie die technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

- 19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
  - Gemeinde Sulzemoos, Kirchstraße 3, 85254 Sulzemoos, während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. 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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.11.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2023) hat in der Zeit vom 22.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des in der Fassung vom 06.11.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2023) hat in der Zeit vom 22.11.2023 bis 22.12.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2024 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2024) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2024 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.04.2024) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. 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

7. Ausgefertigt

Sulzemoos, den .....

(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Johannes Kneidl



8. 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