
GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Südlicher Ortsteil Einsbach“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 16.09.2024

Projektnummer: 24039

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	6
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
§ 1	Art der baulichen Nutzung	7
§ 2	Mass der baulichen Nutzung	7
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	8
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	9
§ 5	Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 6	Grünordnung / Bodenschutz	10
§ 7	Inkrafttreten	12
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Ortsrecht	13
2.	Wasser	13
3.	Immissionsschutz	13
4.	Denkmalschutz	14
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
6.	Abwehrender Brandschutz	15
	VERFAHRENSVERMERKE	16
C)	BEGRÜNDUNG	17
1.	Anlass der Änderung	17
2.	Verfahren gem. § 13a BauGB	17
3.	Beschreibung des Planbereiches	17
4.	Umweltbelange	18
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
6.	Begründung der Änderungen	20
7.	Ver- und Entsorgung	21
8.	Fazit	22

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgenden

3. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsteil Einsbach“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.09.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.09.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

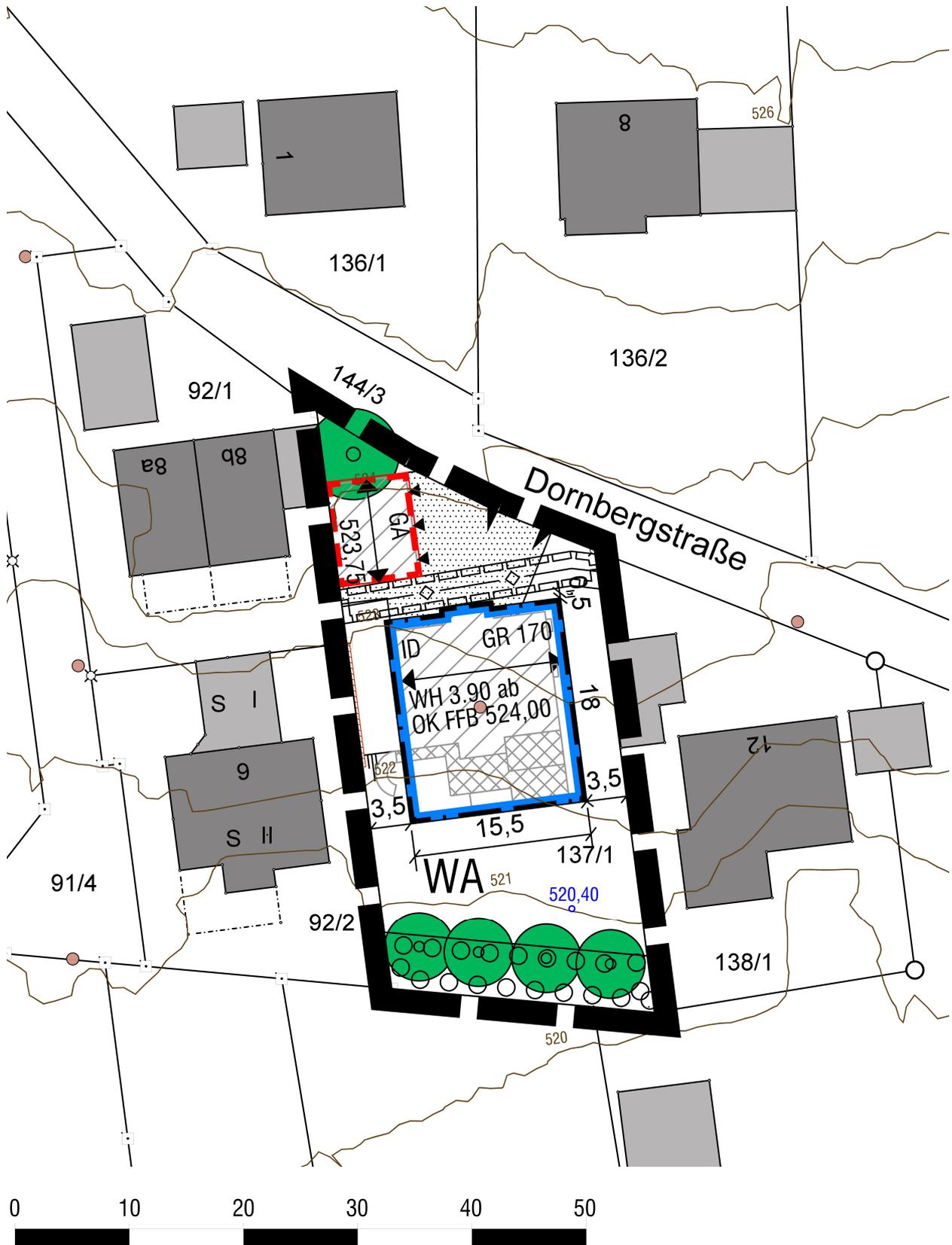
Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 16.09.2024

Hinweis:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsteil Einsbach“ ersetzen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs, der ausschließlich die Fl.Nr. 137/1 umfasst, den mit Bekanntmachung vom 19.05.1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Südlicher Ortsteil Einsbach“ vollumfänglich.

A) PLANZEICHNUNG



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
----	----------------------------------------

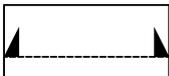
Maß der baulichen Nutzung

GR 170	Grundfläche als Höchstmaß
ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 3,90	Wandhöhe als Höchstmaß
OK FFB 524,00	Höhenlage (Maximalwert) des Fertigfußbodens ü. NHN
520,40 ○	Geländehöhen ü. NHN verbindlich festgesetzt

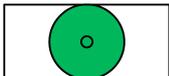
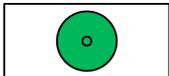
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
-------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Verkehrsflächen

	Erschließungsfläche, privat
	Grundstückszufahrt (Breite max. 6,0 m)
	Garagen-Einfahrt

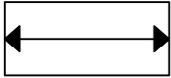
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Anpflanzen: Laubbaum, I. Ordnung
	Anpflanzen: Laubbaum, II. Ordnung
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

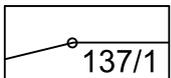


Firstrichtung

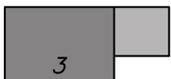


Fläche für Garagen mit Höhenlage des Fertigfußbodens ü NHN

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



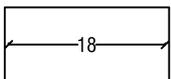
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Geplantes Haupt- und Garagengebäude



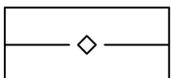
Geplante Terasse / Balkon



Bemaßung in Meter



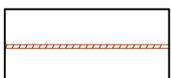
Höhenlinien in m ü. NHN.



Unterirdische Entsorgungleitung



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche



Stützmauer

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundfläche für bauliche Anlagen

gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Für das Hauptgebäude ist eine Grundfläche von max. 170 m² zulässig. Diese darf durch baulichen Anlagen die dem Hauptgebäude anzurechnen sind (Terrassen, Wintergärten, Balkone, Überdachungen, Außentreppen, Lichtschächte) um bis zu max. 50 m² überschritten werden.
2. Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen auch um mehr als 50 % überschritten werden, wenn sich dies aus der Planzeichnung ergibt.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Das Hauptgebäude darf folgende Obergrenzen nicht überschreiten:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. ID
 - b) Wandhöhe (WH) max. 3,9 m

2. Bei der Geschossigkeit ID sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe des Hauptgebäudes ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG); diese darf max. auf 524,00 m ü. NHN liegen.
4. Für Garagen und Nebenanlagen ist eine Wandhöhe von max. 3,0 m zulässig.
5. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe des Garagengebäudes ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG); diese darf max. auf 523,75 m ü. NHN liegen.
6. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 2a und Nr. 6 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohnung zulässig.
2. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 BayBO

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt unter der Voraussetzung, dass die gesetzlichen Anforderungen an Besonnung, Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume erfüllt werden.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude ist durch die Baugrenze festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) Die Baugrenze darf durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Vordächer um max. 1,80 m überschritten werden; die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Zusätzlich darf die Baugrenze durch Treppenanlagen um bis zu max. 3,0 m überschritten werden.
- (3) Garagen (einschl. Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Fläche für Garagen zulässig. Zusätzliche Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.
- (4) Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

§ 5 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das anfallende Regenwasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m³ je Grundstück, vorzusehen. Das zwischengespeicherte Regenwasser darf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden; der Drosselabfluss darf dabei 1 l/s nicht überschreiten.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayVO

(1) Doppelhäuser / Doppel- und Reihengaragen

Doppelhäuser sind mit derselben Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -eindeckung (d.h. in der selben Farbe und Beschaffenheit) auszuführen. Dies gilt auch für Doppel- und Reihengaragen.

(2) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer; die zulässige Firstrichtung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Zulässig sind folgende Dachneigungen:
 - a) Bei Hauptgebäuden von 42° bis 45°
 - b) Bei Garagen und Nebengebäuden von 23° bis 45°
3. Zwerchgiebel und Dachgauben sind ausschließlich auf Hauptgebäuden zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten darf 60% der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Für Gauben und Zwerchgiebel gelten hinsichtlich der Dachform und -neigung die gleichen Festsetzungen wie für Hauptgebäude. Die Firste von Zwerchgiebeln, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben.
4. Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Solar-/Photovoltaikanlagen dürfen nicht über den First oder Ortgang hinausragen.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Eine Begrünung von Dachflächen ist zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Entlang der Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen
 - a) mit einem max. 0,3 m hohen Sockel ausgeführt werden und
 - b) eine Gesamthöhe von max. 1,2 m, gemessen ab der Straßenoberkante, nicht überschreiten.
2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen entsprechend Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
3. Durchgehend geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 7 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Versiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen oder Schotter.

(2) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

1. Die nicht überbauten und nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu mind. 60% der Gesamtfläche mit Sträuchern sowie gem. Planzeichnung mit Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypischer Sorten) zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.
3. Für sämtliche Pflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimagerechte Pflanzenarten und -qualitäten gem. Artenliste (gem. § 6 Abs. 3 dieser Textlichen Festsetzungen, s.u.) zu verwenden.
4. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen.

(3) Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

1. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Arten bevorzugt zu verwenden.
2. Bäume der I. Ordnung
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
 - a) Acer platanoides (Spitzahorn)
 - b) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - c) Aesculus hippocastanum (Gewöhnliche Rosskastanie)
 - d) Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - e) Populus alba (Silber-Pappel)
 - f) Prunus avium (Vogelkirsche)
 - g) Quercus Robur (Stieleiche)
 - h) Tilia cordata (Winter-Linde)
 - i) Ulmus minor (Feldulme)
3. Bäume der II. Ordnung
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
 - a) Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
 - b) Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
4. Obstbäume
Mindest-Pflanzqualität: Halb-/Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten
 - a) Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
 - b) Prunus, i. Arten und Sorten
 - c) Pyrus, i. Arten und Sorten

5. Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- | | | |
|----|---------------------|---------------------------------|
| a) | Cornus mas | (Kornelkirsch) |
| b) | Cornus sanguinea | (Rote Hartriegel) |
| c) | Corylus avellana | (Gemeine Hasel) |
| d) | Lonicera xylosteum | (Gemeine / Rote Heckenkirsche) |
| e) | Prunus spinosa | (Schlehe, Schwarzdorn) |
| f) | Rhamnus catharticus | (Purgier-Kreuzdorn) |
| g) | Rosa corymbifera | (Hecken-Rose) |
| h) | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| i) | Syringa vulgaris | (Edelflieder / Gemeine Flieder) |
| j) | Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |

6. Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Baum- und Straucharten gem. den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsteil Einsbach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ORTSRECHT

1.1 Stellplatzsatzung

Die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Sulzemoos (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

1.2 Abstandsflächensatzung

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Sulzemoos (Abstandsflächensatzung) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

1.3 Entwässerungssatzung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Sulzemoos (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

2. WASSER

2.1 Starkregen und Sturzfluten

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der Zufahrt wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Entfernung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Planungsgebiet von Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht wesentlich beeinträchtigt. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bewegen sich die Belastungen im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelastigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

4. DENKMALSCHUTZ

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der o.g. Planung keine Bodendenkmäler. Es wird aber darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich der o. g. Planung Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch.

Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung

und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über mind. zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden. Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen. Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat am 01.07.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2024 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 19.08.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Sulzemoos, __.__.2024

.....
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

- d) Ausgefertigt
Sulzemoos, __.__.2024

.....
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am __.__.2024 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird mit Begründung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Sulzemoos, __.__.2024

.....
Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans ist für das noch unbebaute Grundstück, die sehr restriktiven Festsetzungen insb. hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Höhenlage sowie der baulichen Gestaltung der Gebäude in einem verträglichen Rahmen zu flexibilisieren.

Die Gemeinde möchte mit der Änderung der Grundstückseigentümerin einen etwas größeren Gestaltungsspielraum bei der Bebauung ermöglichen und somit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung des seit Jahrzehnten unbebaut gebliebenen Grundstücks erreichen.

Um auch künftig trotz der zahlreichen Flexibilisierungen eine ortsbildverträgliche Bebauung und damit eine städtebauliche Ordnung gewährleisten zu können, werden grundlegende Festsetzung, wie z.B. die Geschossigkeit, die Höhe und Ausrichtung des Hauptgebäudes, die Dachformen und -neigungen etc. aufrechterhalten.

2. VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Die vorliegende Änderung weist eine Gesamtgröße von ca. 1.022 m² (rd. 0,1 ha) auf, womit ist nachgewiesen, dass die Größe der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterschritten wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Fl.Nr. 137/1 der Gemarkung Einsbach (Gemeinde Sulzemoos), die eine Gesamtgröße von 1.022 m² (rd. 0,1 ha) aufweisen.

3.2 Lage und Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt an der Dornbergstraße südlich der Dachauer Straße, die als Kreisstraße DAH 5 klassifiziert ist, und ist im Wesentlichen umgeben von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Flächen. Die Autobahn A8 verläuft etwa 1,0 km östlich des Änderungsbereichs.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsbereich (Befliegungsdatum: 18.07.2022), o.M.
(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein unbebautes und unbepflanztes Baugrundstück innerhalb eines Wohngebietes. Das Gelände fällt Richtung Süden um ca. 4,0 m ab; von etwa 524 m ü. NHN auf 520 m ü. NHN.

4. UMWELTBELANGE

Nach den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete: Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotopkartierung vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen werden aufrechterhalten, sodass gegenüber dem bestehenden Baurecht keine zusätzliche Betroffenheit für das Schutzgut entsteht.

Schutzgut Boden: Mit Erhöhung der zulässigen Grundfläche wird gegenüber dem bestehenden Baurecht zwar ein etwas höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Dieser wird jedoch als zu gering erachtet, um eine zusätzliche Betroffenheit für das Schutzgut Boden auszulösen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Eine Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser: Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region München (RP 14) sind berührt. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts infolge der etwas höheren Versiegelung kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Die Änderung stellt gegenüber der baurechtlichen Ist-Situation keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar. Auch werden infolge der Änderung weder Frischluftzufuhr- oder Kaltluftschneisen noch klimatischen Aufheizungseffekte zusätzlich begründet. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Mit der Änderung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung verbunden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Mit der Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden, da die Geschossigkeit sowie die grünordnerischen Pflanzmaßnahmen im Vergleich zum bestehenden Baurecht unverändert bleiben.

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche, die im Süden aus ökologischen und gestalterischen Gründen begrenzt werden sollte, dargestellt.

5.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt inmitten eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der bereits für jeweils ein Grundstück östlich und westlich geändert wurde. Die 3. Änderung umfasst sowohl Änderungen der planzeichnerischen als auch der textlichen Festsetzungen. Mit Inkrafttreten ersetzt die 3. Änderung innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs sowohl die Planzeichnung als auch die Textlichen Festsetzung des

rechtskräftigen Bebauungsplans (der am 19.05.1994 in Kraft getreten ist) vollumfänglich. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan, einschl. seiner zwei Änderungen, unverändert fort.

6. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

6.1 Planzeichnerische Änderungen

Die planzeichnerischen Änderungen innerhalb des Änderungsbereichs betreffen im Wesentlichen die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze), die an das geplante Hauptgebäude (einschl. Balkon/Terrasse) angepasst wurde sowie die Größe der Garage und die Verlagerung der Garagen-Zufahrt von Norden nach Osten.

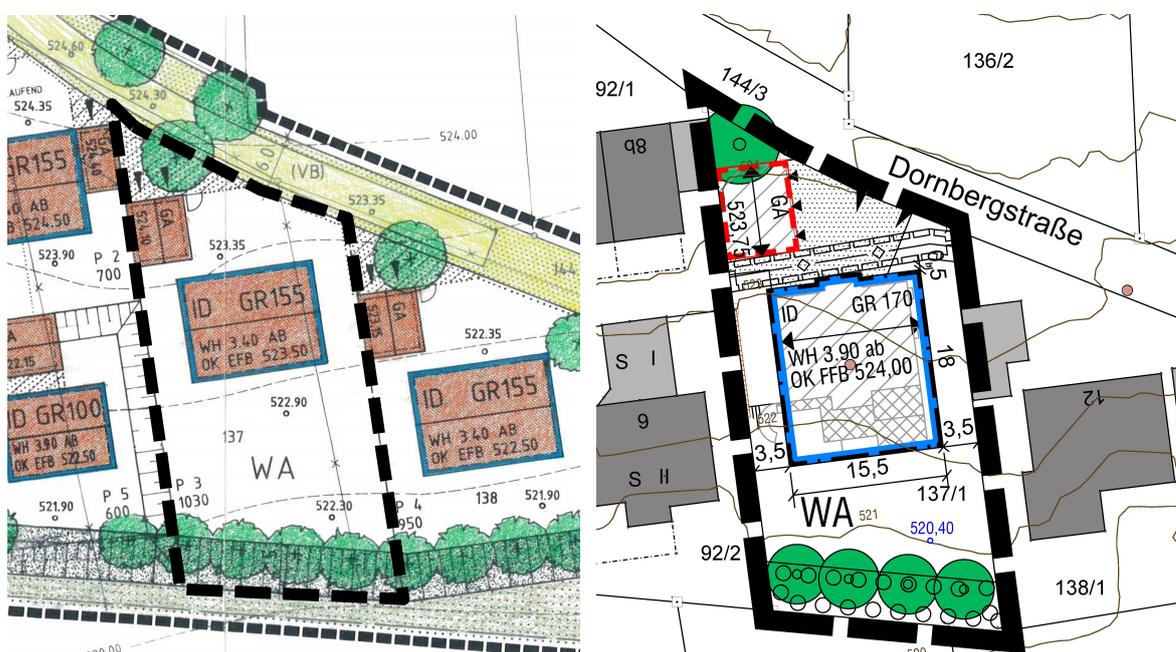


Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (links) u. der 3. Änderung (rechts), o.M.

6.2 Textliche Änderungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den Grenzabständen und zur Grünordnung bleiben im Wesentlichen aufrechterhalten. Die geänderten Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt.

Maß der baulichen Nutzung:

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde die höchstzulässige Grundfläche (GR) von 155 m² auf 170 m² angehoben mit der Möglichkeit diese durch Gebäudeteile, die dem Hauptgebäude zugeordnet sind (wie Terrassen, Balkone etc.), um max. 50 m² zu überschreiten. Die zusätzliche Überschreitung der GR durch Anlagen gem. § 19 BauNVO (wie Garagen, Nebengebäude, Zufahrten etc.) wurde entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen; diese ermöglicht nach wie vor eine Überschreitung von mehr als 50 %, sofern sich dies aus der Planzeichnung ergibt.

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen wurde die zulässige Wandhöhe sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und Nebenanlagen und jeweils 0,5 m angehoben

(von 3,4 m auf 3,9 m und von 2,5 auf 3,0 m). Die Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit ist jedoch unverändert geblieben, sodass auch künftig das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

Zudem wurde die maximal zulässige Höhe für die Fertigfußbodenhöhe des Hauptgebäudes um 0,5 m angehoben, um einerseits eine zur Dornbergstraße ebene Bebauung zu ermöglichen und andererseits Schäden infolge von Starkregenereignissen vorzubeugen (auch wenn das Gebiet nicht in einem Hochwassergefahrengebiet liegt).

Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um auch weiterhin eine geordnete Bebauung zu erreichen, wurde die Baugrenze, trotz Vergrößerung, relativ eng um das geplante Hauptgebäude festgesetzt; es wird jedoch auch weiterhin ermöglicht diese durch bauliche Gebäudeteile und bauliche Nebenanlagen in einem gewissen Maß zu überschreiten, sofern die zulässigen Grundflächen eingehalten werden.

Gestaltungsfestsetzungen:

Die zulässige Dachform (Satteldach), Dachneigung und Firstrichtung wurden beim Haupt- und Garagengebäude nahezu unverändert belassen. Lediglich beim Garagengebäude wurde die Dachneigung, die bisher zwingend 23° aufweisen musste, dahingehend flexibilisiert, dass eine Spanne zwischen 23° und 45° festgesetzt wurde.

Zudem werden zahlreiche der bisher sehr restriktiven Festsetzungen zur Gebäude- und Dachgestaltung flexibilisiert; so wird bspw. die Materialität nicht mehr vorgegeben, das Farbspektrum wird erweitert, die Festsetzungen zu den Dachaufbauten (insb. bzgl. Art und Breite) werden geöffnet. Aus ortsgestalterischen Gründen werden allerdings auch weiterhin einige Vorgaben, u.a. bzgl. Dachaufbauten und -einschnitten, gemacht (darunter werden auch einige der bisher gültigen Festsetzungen beibehalten), um auch künftig eine Integration der Neubauten ins bestehende Ortsgefüge sicherstellen zu können.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist sichergestellt.

Im Bereich der Dornbergstraße verlaufen unterirdische Kabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

8. FAZIT

Mit den vorgenommenen Änderungen sind keine negativen bzw. unzumutbaren Auswirkungen verbunden, die die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB bei Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans (einschl. seiner bisherigen Änderungen) ausschlaggebend war, beeinträchtigen.