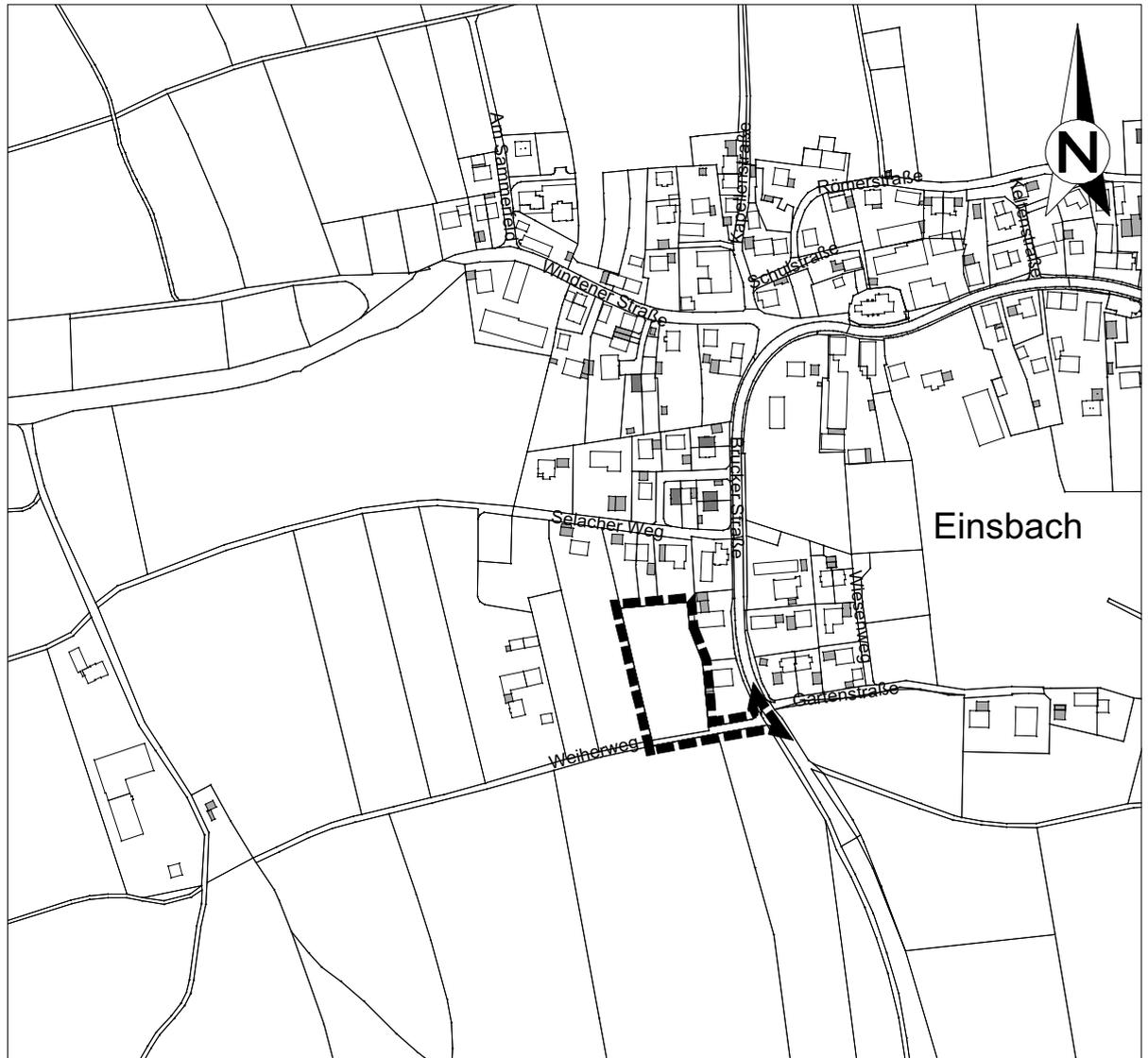


|               |   |
|---------------|---|
| Gemeinde      | <b>Sulzemoos</b><br>Lkr. Dachau   |
| Bebauungsplan | Einsbach „Am Weiherweg“   |
| Planung       | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |
| Bearbeitung   | Undeutsch <span style="float: right;">QS: Goetz</span>  |
| Aktenzeichen  | SUL 2-66  |
| Plandatum     | 14.06.2021 (Entwurf)<br>01.03.2021 (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 M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021.



Der Bebauungsplan Einsbach „Am Weiherweg“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Ortsabrundungssatzung „Westlich der Brucker Str.“ sowie den Bebauungsplan „Geh- und Radweg Überacker - Einsbach“, einschließlich der dazugehörigen Änderungen.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



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 zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 **GR 140** max. zulässige Grundfläche in Quadratmeter

##### 3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der gemäß A 3.1 zulässigen Grundfläche festgesetzt.

##### 3.1.2 Die gemäß A 3.1 und A 3.1.1 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

#### 3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2

#### 3.3 **526,9** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 526,7 m ü. NHN

#### 3.4 **WH 6,50** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier: 6,50 m

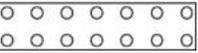
Die Wandhöhe (WH) wird talseitig gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe für die Traufseite.

- 3.5 **GH 10,00** maximal zulässige Gesamthöhe in Metern, hier:  
10,00 m  
Die Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.6 Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.2  Baugrenze
- 4.2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von je 20 m<sup>2</sup> sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. *[Hinweis: Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 ist zu beachten.]*
- 5.2 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. *[Hinweis: 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.
- 6.2 Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie als aufliegende Anlagen mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Auf 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  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1.1  Fuß- und Radweg
- 7.2  private Verkehrsfläche mit öffentlicher Widmung
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 8 Grünordnung

- 8.1  private Grünfläche  
Bauliche Anlagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Sträucher (Pflanzqualität: mindestens 1x verpflanzt, 100 bis 150 cm Wuchshöhe) im Pflanzraster von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzungen sind mit mind. 1,5 m Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorzunehmen.
- 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.

## 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich

- 9.1 Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich mit 1.235 m<sup>2</sup> bereitzustellen.  
Der Ausgleich wird auf der Flurnummer 306, Gemarkung Weitenried, Gemeinde Pfaffenhofen an der Glonn, erbracht und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einsbach „Am Weiherweg“ verbindlich zugeordnet.

## 10 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.

## 11 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.

## 12 Einfriedungen und Bodenschutz

12.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen. Geschlossene Einfriedungen und Stützmauern sind unzulässig.

12.2 Aufschüttungen sind bis zur Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zulässig. Abgrabungen sind bis max. 1,0 m unter dieser Höhe zulässig.

12.3 Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

## 13 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

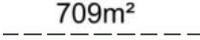
- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 |  | Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Westlich der Brucker Str.“                    |
| 2 |  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geh- und Radweg Überacker – Einsbach“               |
| 3 |  | Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Selacher Weg, Nr. 2“ |
| 4 |  | Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Badfeld“                |
| 5 | <u>Ortsdurchfahrt</u>   | Markierung der Ortsdurchfahrt  |

- 6  freizuhaltenes Sichtfeld auf den Straßenverkehr und auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Fuß- und Radwegs

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 7  110-kV-Hochspannungsfreileitung/ Bahnstromleitung Nr. 427 Karlsfeld - Augsburg (Mast-Nr. 47 bis 48) mit 30 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Vorschlag für Grundstücksgrenzen und Grundstücksgrößen
- 3  Flurstücksnummer, z.B. 549
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Nummer
- 6  Vorschlag für Baumstandort
- 7  Empfehlung für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“)
- 8  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände
- 9  angenommene Höhe der geplanten Erschließungsstraße

## 10 Nutzungsschablone

|          |   |
|----------|---|
| WA       |  |
| WH 6,50  |   |
| GH 10,00 |   |

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Art der baulichen Nutzung | Haustyp |
| Wandhöhe in Metern        |         |
| Gesamthöhe in Metern      |         |

11 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung.

12 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sulzemoos in ihrer jeweils gültigen Fassung.

13 Grünordnung

13.1 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.

13.2 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.

13.3 Artenschutz: Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

13.4 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)

- 14 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 15 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.
- 16 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. Auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte, sind Versickerungsanlagen 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 vorgesehen.
- Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist mit Schicht- und Hangaustrittswasser sowie bei starken Niederschlägen mit Hangabflusswasser zu rechnen.
- 17 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.

18 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 01/2021. 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 16.12.2019 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 01.03.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.03.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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 ..... 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