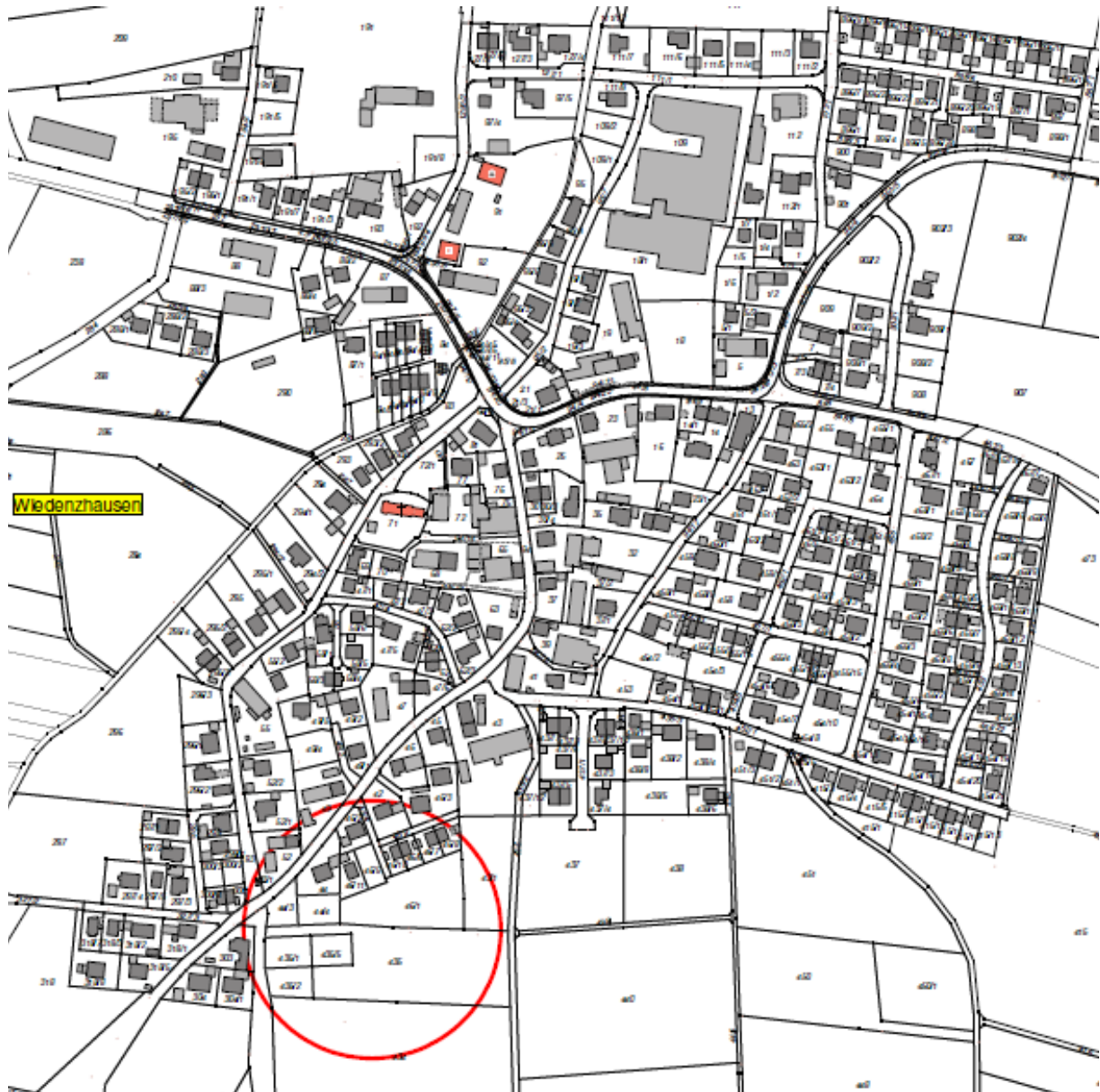


Gemeinde

# Sulzemoos

Landkreis Dachau

## Bebauungsplan „Wiedenzhausen Süd“



© Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung Juli 2019

HARTMANNARCHITEKTEN  
Dipl.-Ing. Bernhard Hartmann  
Architekt BDA Stadtplaner  
Gröbmühlstr. 1  
85221 Dachau  
[kontakt@hartmann-architekten.org](mailto:kontakt@hartmann-architekten.org)

Entwurf: 23.07.2018  
geändert: 21.01.2019  
geändert: 15.07.2019

## INHALT

A Plandarstellung Bebauungsplan M 1/500 .....	3
B Satzung Bebauungsplan Wiedenzhausen Süd .....	4
C Hinweise .....	8
D Verfahrenshinweise .....	10
E Begründung .....	11
1. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG / ANLASS / ZIEL / VORHABEN .....	11
2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER FLÄCHE .....	11
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	12
4. FESTSETZUNGEN .....	12
4.1. Geltungsbereich .....	12
4.2. Art der Nutzung .....	12
4.3. Maß der Nutzung .....	13
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	13
4.5. Bauliche Gestaltung .....	13
4.6. Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen .....	13
4.7. Grünordnung .....	14
5. WASSERWIRTSCHAFT / ALTLASTEN / INFRASTRUKTUR .....	14
6. IMMISSIONSSCHUTZ .....	14
7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG .....	15
8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG .....	15
9. ARTENSCHUTZ .....	15
10. FLÄCHENBILANZ .....	16

## A Plandarstellung

## B Satzung

Gemeinde **Sulzemoos**  
Landkreis: Dachau

**Bebauungsplan Wiedenzhausen Süd**

Planfertiger HARTMANNARCHITEKTEN  
Dipl.-Ing. Bernhard Hartmann  
Architekt BDA Stadtplaner  
Gröbmühlstr. 1  
85221 Dachau  
[kontakt@hartmann-architekten.org](mailto:kontakt@hartmann-architekten.org)

Plandatum 23.07.2018 (Entwurf)  
21.01.2019 (geändert)  
15.07.2019 (geändert)

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 b Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als

# Satzung.

## Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2.3 Mobilfunksendeanlagen als eigenständige Hauptanlagen sind unzulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,25/0,30/0,35 Maximal zulässige Grundflächenzahl je Baugrundstück

3.2 Überschreitungen der höchstzulässigen Grundflächen um 20 % für untergeordnete Bauteile, wie ortsunübliche Dachüberstände, Dachabschleppungen, wasserundurchlässige Terrassen und Überdachungen von Terrassen, Kellerabgängen, etc. sind zulässig.


3.3 Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. GRZ 0,5 für Einzelhäuser und max. GRZ 0,6 für Doppelhaushälften zulässig.


3.4 Die max. zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden wird mit 6,50 m und die max. zulässige Firsthöhe von Hauptgebäuden mit 9,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen OK Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhe OK Erdgeschoss Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.5 ▼ 497,30 maximale Höhenkote für die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden  
m ü. NN in Meter über NN, z. B. 497,30 m









### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.



4.2  Baugrenze  
Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Außentreppen, Dachüberstände, Überdachungen und Terrassen, etc. überschritten werden.

4.3  nur Einzelhaus zulässig

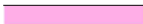
4.4  Einzel- und Doppelhaus zulässig

- 4.5  Mehrfamilienhaus zulässig
- 4.6 Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit, für das Mehrfamilienhaus sind fünf Wohneinheiten zulässig.
- 4.7 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Ausnahmsweise wird bei der Parzelle A3.1 der Grenzabstand zum Privatweg mit 2,00 m festgesetzt.
- 4.8  einzuhaltende Abstände
5. Bauliche Gestaltung
- 5.1 Dachaufbauten sind unzulässig.
- 5.2 Als Dachformen sind Flachdach, Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach zulässig.
- 5.3 Aneinandergebaute Hauptgebäude sind profilgleich auszuführen.
6. Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen
- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  öffentliche Parkplätze
- 6.4  Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze
- 6.5  Flächen nur für Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.
- 6.6 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig, soweit sie den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung entsprechen.
- 6.7 Der Stellplatznachweis richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.
- 6.8  Grundstückszufahrt  
Die Zufahrt zu den Grundstücken ist nur an diesen Stellen mit einer max. Breite von 6 m zulässig.
- 6.9 Nebenanlagen gem. § 14 S. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, außer in der Ortsrandeingrünung, zulässig.
- 6.10 Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m zulässig.

## 7. Grünordnung

- 7.1  Ortsrandeingrünung, 4 m breit.  
Diese Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Fläche ist entlang der Grundstücksgrenze als Erdwall mit einer Höhe von 0,5 m und einer Böschungsneigung von 1:2 zu errichten. Siehe Systemzeichnung auf der Planzeichnung.
- 7.2  Zu pflanzende einheimische Laubbäume. Der Standort kann gegenüber Planzeichnung entlang der Straße verschoben werden.
- 7.3 Es wird festgesetzt, dass der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/1, Gemarkung Wiedenzhausen, vorhandene und dinglich gesicherte private naturschutzrechtliche Ausgleich mit einer Größe von 270 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Fl.-Nr. 548, Gemarkung Sulzemoos, (Eigentum der Gemeinde Sulzemoos) verlegt wird.








## 8. Immissionsschutz

-  Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts, an denen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

An diesen Fassaden ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass von den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffnetem Fenster und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafencity-Fenster“ dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, Fensterfalz-lüfter etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

## C Hinweise

1.  vorgeschlagene Baukörper
2.  bestehende Hauptgebäude
3.  bestehende Nebengebäude
4. - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  bestehende Grundstücksgrenze
6.  Höhenlinie, Meter ü. NN
7.  Böschungskante
8. A3.2 Parzellennummer
9. 304/1 Flurnummern (Bestand)
10. Hs.Nr. 25 Hausnummer
11.  **Lärmpegelbereich II, III, IV**  
Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen außen und Räumen in Gebäuden für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
Lärmpegelbereich II maßgeblicher Außenlärmpegel 56 - 60 db R` w.ges. des Außenbauteils dB30  
Lärmpegelbereich III maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 db R` w.ges. des Außenbauteils dB35  
Lärmpegelbereich IV maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 db R` w.ges. des Außenbauteils dB40
12. - - - - Grenze der 3. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes Fl.-St. 46/1 (Sißmeir)
13. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends, insbesondere zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Außerdem sind diese unentgeltlich zu dulden.
14. Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gem. DVGW W 405 sicher zu stellen ist.
15. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
16. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem. Mit jedem Bauantrag ist bei der Gemeinde ein Antrag auf Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage nach § 10 der gemeindlichen Entwässerungssatzung (EWS) einzureichen. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis



erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen.

17. Im Plangebiet ist mit abfließenden Niederschlagswasser aufgrund der Hanglage zu rechnen. Die Oberfläche der einzelnen Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Hangwasser in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Sie müssen höher als das umliegende Gelände liegen.
18. Es wird darauf hingewiesen, dass Stichstraßen von der Müllabfuhr nicht befahren werden dürfen. Deshalb müssen die Mülltonnen von den Parzellen mit den Nummern B 2.3, B 2.4, B 3.3 und B 3.4 am Tag der Abholung auf Höhe der Parzelle B 3.2 aufgestellt werden.
19. Östlich des Plangebietes wurden geschützte Tierarten, nämlich Zauneidechsen, vorgefunden. Um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Die Durchführung der Baumaßnahmen darf nicht über den Ostrand des Baugebietes hinausgehen, dies gilt sowohl für Erdbewegungen als auch für Baufahrzeuge. Bautätigkeiten sind über die Baugrenzen im Osten hinaus nicht zulässig.

20. An der Ostgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine Hecke aus Wildsträuchern und zwei Eichen. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich teilweise innerhalb des Kronenbereichs, sodass davon auszugehen ist, dass die Bautätigkeit zum Absterben zumindest einer Eiche führt. In diesem Fall wird auf dem öffentlichen Grundstück Fl.-Nr. 306, Gemarkung Wiedenzhausen, eine Ersatzpflanzung durchgeführt.
21. Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen bei Errichtung von Doppelhäusern gewährleistet sind.

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen 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>

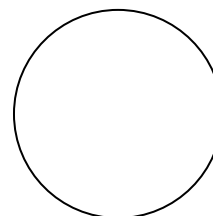
## D Verfahrenshinweise:

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Sulzemoos am 23.07.2018 gefasst und am 25.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis 21.12.2018 stattgefunden.
3. Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzemoos, den .....

---

Gerhard Hainzinger  
1. Bürgermeister



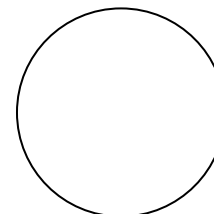
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.
5. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Sulzemoos, den .....

---

Gerhard Hainzinger  
1. Bürgermeister



## E Begründung

### 1. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG / ANLASS / ZIEL / VORHABEN

Der Gemeinderat Sulzemoos hat die Aufstellung des Bebauungsplans WIEDENZHAUSEN SÜD beschlossen und mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans den Architekten und Stadtplaner Dipl.-Ing. Bernhard Hartmann beauftragt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltende Bedarf nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Sulzemoos. Dafür wurde das vorhandene Baurechtspotenzial für Wohnbebauung seitens der Verwaltung detailliert ermittelt. Ziel ist es, auch im Ortsteil Wiedenzhausen im Rahmen eines Baulandmodells nach sozialen Kriterien kostengünstig Wohnraum im Gemeindegebiet anbieten zu können.

Bei der Vergabe sollen energetische Kriterien (Energiestandard) berücksichtigt werden (siehe Kapitel Klimaschutz und Klimaanpassung).

Die Gemeinde Sulzemoos beabsichtigt mit vorliegender Planung, den Mangel an Wohnraum in der Gemeinde entgegenzuwirken. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien mit Kindern sollen berücksichtigt werden. Hierfür sollen vorrangig Flächen der Innenentwicklung herangezogen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt dieser Planung stehen keine geeigneten innerörtlichen Flächen zur Verfügung, deshalb sollen die verfügbaren Flächen am Ortsrand genutzt werden. Da es sich um Flächen handelt, die an dem Siedlungsbereich anschließen, greift die Gemeinde auf das städtebauliche Instrument der Einbeziehung von Außenbereichen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zurück.

Ziel der räumlichen Entwicklung ist es, am Ortsrand eine kleinteilige Bebauung zu erreichen, die es gestattet, kostengünstig und flächensparend Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus zu errichten, die durch eine sparsame Erschließung an die bestehende Bebauung angebunden werden. Die Fortsetzung der bereits vorhandenen dörflichen Wohnbebauung ergibt eine harmonische und sinnvolle Entwicklung von Wiedenzhausen, die abwechslungsreich Wohnraum schafft und mit der Errichtung eines 5- Familienhauses auch der Wohnungsknappheit Rechnung trägt.

Im Ergebnis sollen 16 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Parzelle für ein 5- Familienhaus im Bereich WIEDENZHAUSEN SÜD – insgesamt also 17 Parzellen – bereitgestellt werden.

Da das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird, ist gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung erforderlich.

### 2. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DER FLÄCHE

Das rund 1 ha große Plangebiet reicht von der Dorfstraße im Westen bis über die Verlängerung des Tulpenweges und befindet sich südlich einer bestehenden Ein- und Doppelhausbebauung. Durch die Erschließung mit einer beidseitig angebotenen, von Westen nach Osten verlaufenden 8,00 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche und der zusätzlichen Verlängerung des bestehenden, 5,00 m breiten Tulpenweges wird hier knapper Erschließungsaufwand gewährleistet. Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Wiedenzhausen in einer Entfernung von ca. 600 m vom Ortszentrum

Wiedenzhausen, ca. 4 km zur nächstgelegenen Anschlussstelle der Bundesautobahn A8 und ca. 2,6 km zum Zentrum von Sulzemoos. Das Plangebiet hat einen Hochpunkt im Südosten (im Bereich der Fl.-Nr. 435 Teilfläche) mit ca. 500 m über Normalnull (ü NN) und fällt in Richtung Nordwesten auf 496 m ü NN ab. Prägende Grünbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen (Grün- und Ackerland) intensiv genutzt.

Durch das im Plangebiet vorhandene Gefälle von ca. 4 m muss mit Hangwasser gerechnet werden. Grundsätzlich sollte Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. kontrolliert in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung mit 4 m Breite ist auf den jeweiligen Parzellen durch die Eigentümer als kleiner Wall auszubilden, um den Eintrag von Oberflächenwasser in das Baugebiet zu verhindern.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sulzemoos ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft vorbehalten. Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche sind als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Um den dringenden Bedarf an Wohnbaulandflächen im Gemeindegebiet zu decken, soll entsprechend § 13 a in Verbindung mit § 13 b BauGB der Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch wenn der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, da im Baugebiet die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 10 000 Quadratmeter, lediglich insgesamt 2.426 m<sup>2</sup> beträgt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch das beschleunigte Verfahren nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst.

### 4. FESTSETZUNGEN

#### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

306 TF, 44/4, 46/1, 46/4, 435 TF, 435/1, 435/2, 435/5

#### 4.2 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die Gemeinde Sulzemoos macht von der Möglichkeit der Steuerung einzelner Betriebsarten Gebrauch und schließt aus städtebaulichen Gründen Mobilfunksendeanlagen als eigenständige, gewerblich genutzte Hauptanlagen aus. Im Gemeindegebiet sind hierfür geeignete Flächen und Standorte vorhanden.

#### 4.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Quadratmetern und der Wandhöhe festgesetzt. Um die Umsetzung von Vorhaben flexibel zu gestalten, wird für untergeordnete Bauteile, wie ortsunübliche Dachüberstände, Dachabschleppungen, wasserundurchlässige Terrassen und Überdachungen von Terrassen, Kellerabgängen, etc. eine Überschreitungsmöglichkeit des Maßes der Nutzung mit max. 20 % der zulässigen Grundflächen festgelegt. Zur Beschreibung des zulässigen Versiegelungsgrades werden Überschreitungen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO getrennt nach Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Durch eine getrennte Festsetzung für Haupt- und Nebenanlagen erfolgt eine genauere Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung. Als Dachformen sind Flachdach, Sattel-, Pult- Zelt- und Walmdach zulässig.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO definiert. So wird einerseits ausreichende Flexibilität für die Bauherren zugelassen, andererseits die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unterstützt. Grundsätzlich ist auf dem überwiegenden Anteil der Bauparzellen eine Südausrichtung der Gebäude möglich. Bei der Bauweise wird unterschieden nach Bereichen mit Einzel- und Doppelhäusern sowie im nordöstlichen Bereich einem Mehrfamilienhaus (Reihenhaus). Grundsätzlich sind aber im gesamten Plangebiet auch Einfamilienhäuser zulässig.

Zur Vermeidung unerwünschter Umstrukturierungen wird die maximale Anzahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand gewährleisten. Ausnahmsweise wird jedoch bei der Parzelle A3.1 der Grenzabstand zum Privatweg mit 2,00 m festgesetzt, da dies für die Wohnhäuser keine Nachteile verursacht. Die Parzellierung soll entsprechend der Hinweise in dem Bebauungsplan umgesetzt werden.

#### 4.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, um ein hohes Maß an Flexibilität zu ermöglichen.

Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Höhenentwicklung gelegt. Mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe mit 9,00 m über der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird eine überdimensionierte Höhenentwicklung vermieden. Die Festlegung des Erdgeschoss-Rohfußbodens wurde mit einer maximalen Höhenkote bezogen auf Normalnull in Abhängigkeit der vorhandenen Geländehöhe festgelegt.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu gewährleisten sind Dachaufbauten nicht zulässig.

#### 4.6 Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Erschließung erfolgt im Norden durch die Verlängerung der Anliegerstraße Tulpenweg mit 5 m Breite und in Ost- Westrichtung über die neue Erschließungsstraße mit 8 m Breite. Um unnötigen Flächenverbrauch zu gewährleisten, hat man sich für eine

geradlinige, klare und knappe Erschließung entschieden. Öffentliche Stellplätze sind in dieser Straße als Längsparker vorgesehen. Die Erschließungsplanung erfolgt durch ein Fachbüro.

Um das Gebiet deutlich zu strukturieren, werden die Bauräume für die Garagen und Carports festgesetzt. Dabei ist ein Stauraum von 5 m zur Straße gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung einzuhalten. Damit werden auch die Zufahrtsbereiche, die nach Vorgabe der Stellplatzsatzung maximal 6 m breit sein dürfen, festgelegt.

#### 4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, eine Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken auszubilden, so dass eine ökologisch sinnvolle Abgrenzung von Wohnbauflächen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ermöglicht wird. Schließlich erfolgt die Festsetzung der zu pflanzenden einheimischen Laubbäume, um die Längsparker in der öffentlichen Erschließungsstraße zu gruppieren und in den privaten Grundstücken entlang der Verkehrsfläche eine Durchgrünung zu erzielen.

### 5. WASSERWIRTSCHAFT / ATTLASTEN / INFRASTRUKTUR

Die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Anschlüsse sind im Westen in der bestehenden Stichstraße bereits vorhanden.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur sind ausreichend dimensioniert, um den Einwohnerzuwachs aufnehmen zu können.

Auf die Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird hingewiesen.

### 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 6590.0 / 2019 - MZ der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 08.02.2019 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Straßenverkehrslärm an den meisten Fassaden der Plangebäude Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit. Gleiches gilt für die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit. Diese Überschreitungen sind durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung zu kompensieren.

## 7. KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Bei der Entwicklung des Baugebiets WIEDENZHAUSEN SÜD wurden von der Gemeinde Sulzemoos Überlegungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung von Anfang an einbezogen. Der städtebauliche Entwurf basiert auf klimagerechten Planungsgrundsätzen. Für die künftig zu errichtenden Gebäude ist eine weitgehende Südorientierung gegeben. Eine Nutzung der Solarenergie an den Südfassaden und den südlich geneigten Dachflächen ist ermöglicht.

Darüber hinaus fördert die Gemeinde bei der Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen eines Baulandmodells nach sozialen Kriterien eine energiesparende Bauweise. Für energetische Standards des zu errichtenden Wohngebäudes, die über den gesetzlichen Rahmen hinaus bis zum Null-Energie-Haus gehen, werden den künftigen Bauherren gestaffelte Abschläge im Grundstückspreis eingeräumt. Auch bei den Grundstücken im freien Verkauf werden durch städtebaulichen Vertrag Anreize zu energiesparender Bauweise gegeben.

## 8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG

In der Satzung wird festgesetzt, dass der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/1, Gemarkung Wiedenzhausen, vorhandene und dinglich gesicherte private Ausgleich mit einer Größe von 270 m<sup>2</sup> auf das Grundstück Fl.-Nr. 548, Gemarkung Sulzemoos, (Eigentum der Gemeinde Sulzemoos) verlegt wird.

Außerhalb des geplanten Baugebiets an der Ostgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine Hecke aus Wildsträuchern und zwei Eichen. Die festgesetzten Baugrenzen befinden sich innerhalb des Kronenbereichs der südlichen Eiche, sodass davon auszugehen werden kann, dass die Bautätigkeit zum Absterben der Eiche führt. Deshalb wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 306, Gemarkung Wiedenzhausen, eine Ersatzpflanzung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 9. ARTENSCHUTZ

Aufgrund von Hinweisen im Verfahren bestand der Verdacht auf Vorkommen von Zauneidechsen. Aus diesem Grund wurde die Arbeitsgemeinschaft Vegetation der Alpen (Frau Astrid Hannak und Herr Rüdiger Urban) mit einer Bestandsaufnahme beauftragt.

Die Untersuchungen bezüglich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bezogen sich vor allem auf die Vorkommen bzw. Betroffenheit der Zauneidechsen. Südlich des Baugebiets befindet sich eine intakte Zauneidechsenpopulation, die vom Baugebiet nicht betroffen ist. Eine weitere, mit Sicherheit individuenarme Population wurde östlich des Baugebiets nachgewiesen. Bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, wie die Vermeidung von Bautätigkeiten östlich des Baufensters der östlichsten Bauparzellen, ergeben sich durch das Bauvorhaben auch bei dieser Population keine Verbotstatbestände.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Grundstücksnummer	Grundstücksgröße im Planungsumgriff	Kategorie	Prozentualer Anteil
<b>WOHNBAUFLÄCHEN / NETTOBAULAND</b>	in m <sup>2</sup>		
A1	700 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
B1.1	365 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
B1.2	309 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
B1.3	273 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
B2.1	1.179 m <sup>2</sup>	Mehrfamilienhaus	
B2.2	368 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
B2.3	358 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
B2.4	522 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
B3.1	489 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
B3.2	460 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
B3.3	455 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
B3.4	467 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
A2	701 m <sup>2</sup>	Einfamilienhaus	
A3.1	306 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
A3.2	369 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
Gemeinsame Zufahrt Parzellen A3.1+A3.2	75 m <sup>2</sup>	Zufahrt	
A4.1	400 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
A4.2	400 m <sup>2</sup>	Doppelhaushälfte	
<b>Gesamt</b>	<b>8.196 m<sup>2</sup></b>		<b>83%</b>
<b>ERSCHLIESSUNG</b>			
Erschließungsstraße Ost-West / 8 m breit + Anbindung Ost	1.701m <sup>2</sup>		<b>17%</b>
<b>BRUTTOBAULAND</b>	<b>10.544 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>
Östliche Gemeindestraße Bestand	647 m <sup>2</sup>	wird nicht in die Bilanzierung Wohnbaufläche / Nettobauland und Straßenfläche einbezogen!	
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	2.348 m <sup>2</sup>		
<b>GRÖSSE PLANUNGSGBIET</b>	<b>10.544 m<sup>2</sup></b>		

Gesamtfläche 10.544 m<sup>2</sup>

Nettobauland 8.196 m<sup>2</sup>

Erschließungsflächen 1.701 m<sup>2</sup>

Parzellen 17

Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ca. 16