

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Am Selacher Weg, Nr. 2

Planung

PV 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

Pfannmüller, Goetz

QS: goe

Aktenzeichen

SUL 2-65

Plandatum

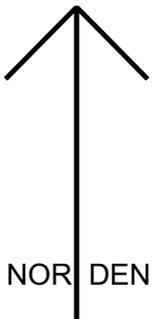
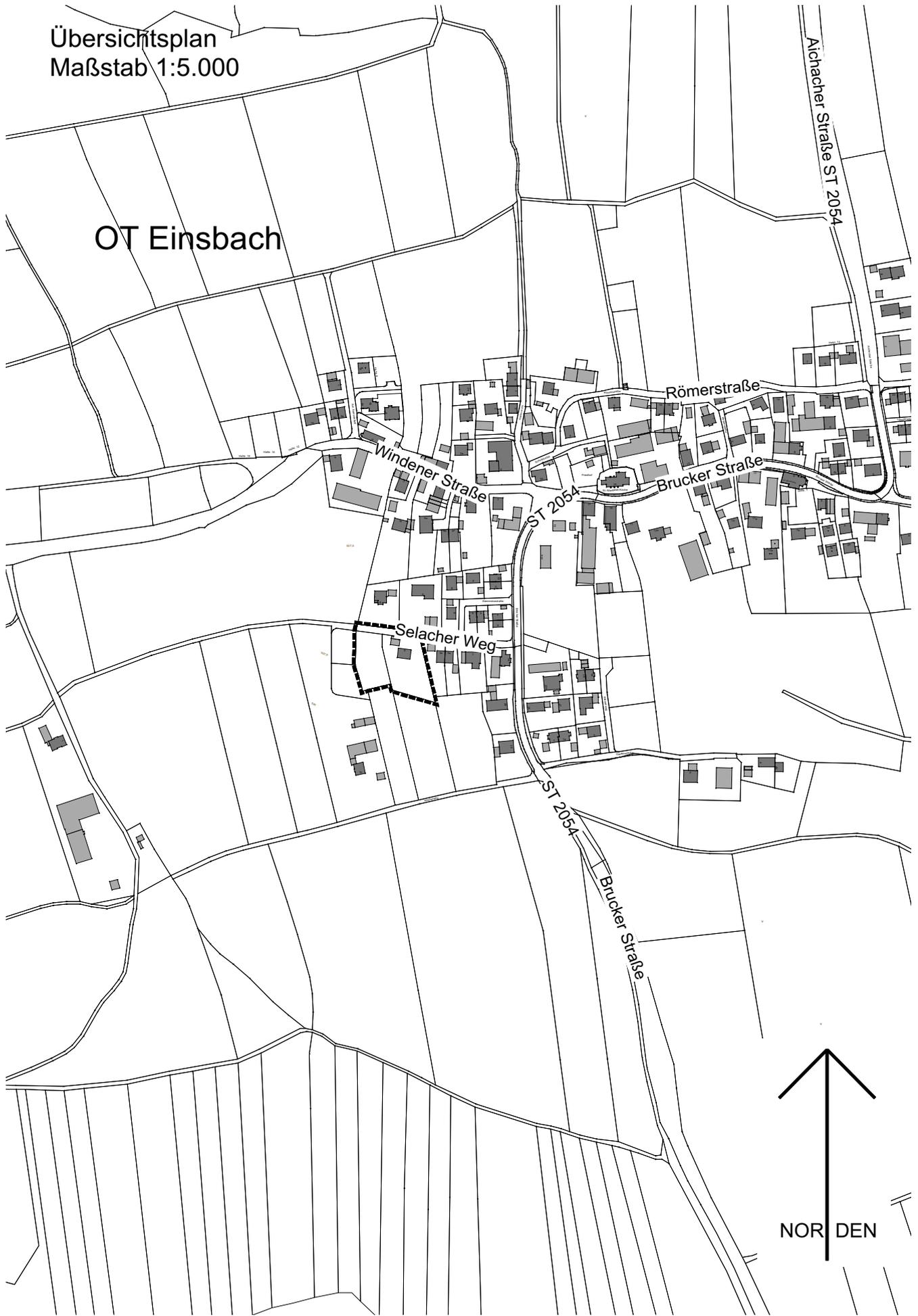
05.07.2021 (2. Entwurf)
12.07.2019 (Entwurf)

Satzung

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

Übersichtsplan
Maßstab 1:5.000

OT Einsbach



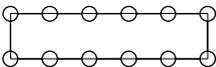
Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Str.“ i.d.F. vom 25.09.1990, die außer Kraft tritt. Dies gilt nicht im mit A 1.2 abgegrenzten Teilbereich. Dort gilt die Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Str.“ i.d.F. vom 25.09.1990 fort und wird durch Festsetzung A 7.5 ergänzt.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Grenze des räumlichen Teilbereichs, in dem die sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „Einsbach westlich der Brucker Str.“, nach § 34 BauGB sowie Festsetzung A 7.5 dieser Satzung richtet.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Baugebietsnummer z.B. 1

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

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

2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 150** zulässige Grundfläche (GR) je Bauraum (umfasst durch Baugrenze und Abgrenzung nach A 3.3.) in Quadratmetern, z.B. 150 m²

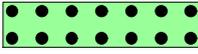
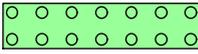
3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.

- 3.3  Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlicher Grundfläche
- 3.4 **WH 6,3** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,3 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 3.5 **GH 10,0** maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern, z.B. 10,0 m
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf im [WA 2](#) und im [südlichen Bereich des WA 1](#) auf einer Höhe von max. 528,0 m ü NHN und im [nördlichen Bereich des WA 1](#) am Selacher Weg auf einer Höhe von max. 527,0 m ü NHN liegen.
- 3.7 Je Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Wohngebäude als Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
- 4.1  offene Bauweise
- 4.1.1  Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.1.2  [Einzelhäuser zulässig](#)
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 Meter überschritten werden.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamt-Grundfläche gemäß A 3.2 ist dabei zu beachten.
- 5.2 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Doppelhäuser sind profilgleich auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Private Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- ~~7.5 Bei Grundstücksteilung sind für Hinterleger Geh- Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern.~~

8 Grünordnung

- 8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.2  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.
- 8.3 Bauliche Anlagen und Stellplätze innerhalb der Flächen nach A 8.1 und 8.2 sind unzulässig.
- 8.4 Je Wohnung ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 8.5 **Mindest-** Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.
- 8.6 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden, **natürlichen** Gelände sind bis zur Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 553/2 Flurstücksnummer, z. B. 553/2
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände

5 Nutzungsschablone

WA	
WH	6,3
GH	10,0
o	ED

Art der baulichen Nutzung, Baugebietsbezeichnung	
Wandhöhe in Metern	
Gebäudehöhe in Metern	
Bauweise	Haustyp

- 6 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7 **Abstandsflächen**
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweiligen gültigen Fassung.
- 8 **Grünordnung**
- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (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)

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)

8.4 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).

9 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

10

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Entsorgungsanlage 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.

11

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, wird über die Kanalisation (Mischsystem) abgeleitet. Auch wenn der Boden weitgehend versickerungsfähig sein sollte, sind Versickerungsanlagen mit einem Notüberlauf auf den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen, um eventuelle Schäden aufgrund von Spitzenregenereignissen zu verhindern. Die Verwendung von Rückhaltesystemen wie z.B. Zisternen wird empfohlen.

12 Schichtwasser, Grundwasser

Die nächste Grundwassermessstelle „Rottbach T11“ liegt etwa 1,5 km vom Geltungsbereich entfernt. Das Grundwasser liegt etwa 25 m unter der Geländeoberfläche.

13 Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Lage im leichten Taleinschnitt ist mit wild abfließendem Wasser bei

Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen. Zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen sollte die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen. Die Gebäude sind mind. bis zu dieser Höhe 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.

14 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Bei der Ausführung von Rettungswegen sind die Vorgaben des Normblatts DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – einzuhalten.

Die Feuerwehrezufahrten sind gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, etc. so anzulegen, dass sie mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständigen Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405, auszubauen. Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen der nächstgelegenen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen eine Laufweglänge von 75 Metern nicht überschritten wird. (Abstand Hydrant zu Hydrant auf öffentlicher Verkehrsfläche i.d. R. kleiner 150 Meter): Die Hydranten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fahrbahn angeordnet werden. Mindestens ein Drittel der Hydranten ist als Überflurhydrant auszuführen.

15 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.

- 16 Die Erwerber, Besitzer und Bebauener der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
- 17 Bei Grundstücksteilung sind für Hinterlieger Geh- Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern.

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

.....
Johannes Kneidl, Erster Bürgermeister