
GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Ziegelstadel“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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: 23082
Bearbeitung: PG

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

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände.....	5
§ 4 Ver- und Entsorgung	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Bodenschutz und Grünordnung	7
§ 7 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Stellplatzsatzung	9
2. Wasser	9
3. Immissionsschutz	10
4. Wärmepumpen-Systeme.....	12
5. Denkmalschutz.....	12
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
7. Abwehrender Brandschutz.....	13
8. Artenschutz.....	14
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	15
1. Ausfertigung.....	15
2. Inkrafttreten	15

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

Bebauungsplan „Ziegelstadel“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 16.09.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 16.09.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung in der Fassung vom 16.09.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Besonderes Wohngebiet (WB)

gem. § 4a BauNVO

1. Die in der Planzeichnung als WB gekennzeichneten Bereiche werden als Besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind
 - a) Wohngebäude,
 - b) Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - c) sonstige Gewerbebetriebe,
 - d) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind
 - a) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
 - b) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - c) Tankstellen.

Hinweis: Es wird von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiet ausgegangen; auf Pkt. 8.1 der Begründung wird verwiesen.

(2) Ausschluss des Genehmigungsverfahren

Gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBo i.V.m Art. 81 Abs. 2 BayBo

Für gewerbliche Bauvorhaben ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 17 BauNVO

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,5.
2. Die max. zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 17 BauNVO

Zulässig ist eine GFZ von max.1,2.

(3) Anzahl der Vollgeschosse

gem. § 16 BauNVO

Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse (III), wobei das dritte Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss.

(4) Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Hauptgebäude dürfen die folgenden Obergrenzen nicht überschreiten:
 - a) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 10,0 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe des Hauptgebäudes ist die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG). Die OK RFB EG darf max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen am höchsten Schnittpunkt zwischen Gebäudefassade und natürlichem Gelände.
3. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut.

(5) Gebäudetypen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
2. Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Wohngebäude bei einer Grundstücksgröße von
 - a) < 500 m² max. 1 Wohnung
 - b) 500 m² bis < 750 m² max. 2 Wohnungen
 - c) 750 m² bis < 1.000 m² max. 3 Wohnungen
 - d) > 1.000 m² max. 4 Wohnungen
3. Bei Realisierung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Erker, Vordächer, Glasanbauten, Terrassen und Terrassenüberdachungen, die in Summe max. 30 m² betragen dürfen, ist zulässig.
3. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ist je Grundstück jeweils eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO mit einer GR von bis zu max. 150 m² (ohne Wohnnutzung) zulässig
4. Garagen und Nebengebäude, die gemäß BayBO genehmigungsfrei sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand vor der Garageneinfahrt muss mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

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

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigo- len) 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.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen und -neigungen

1. Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

2. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangs-/Terrassenüberdachungen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 30 m², gelten in Bezug auf die Dachformen keine Einschränkungen.
3. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z.B. Mansarddach, Sargdeckeldach, Pultdach etc.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat in einem roten, rotbraunen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.

(3) Einfriedungen

1. Entlang der Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen
 - a) mit einem max. 0,2 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.

§ 6 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

(1) Versiegelung

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

(2) Grundstücksflächen

Die Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

(3) Baumerhalt und Neupflanzung

1. Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
2. Bei Ersatz- und Neubebauungen sowie bei An- und Erweiterungsbauten, welche mehr als 20 m² Grundfläche haben, sind pro Grundstück folgende Neupflanzungen standortgerechter Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang (StU) von mind. 16 cm vorzunehmen:
 - a) < 500 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum
 - b) < 900 m² Grundstücksfläche 2 Laub- oder Obstbäume
 - c) < 1.200 m² Grundstücksfläche 3 Laub- oder Obstbäume
 - d) ≥ 1.200 m² Grundstücksfläche 4 Laub- oder Obstbäume
3. Bestandsbäume mit einem StU von ≥ 40 cm können hierauf angerechnet werden.
4. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstbäume mit einem StU ≥ 100 cm entfernt, sind diese mengengleich durch einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem StU von mind. 20 cm zu ersetzen.
5. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Ziegelstadel“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. STELLPLATZSATZUNG

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

2. WASSER

2.1 Abwasserbeseitigung

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

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4).

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.3 Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-A 102 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

2.4 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

3.1 Schallschutznachweis in der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen)

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben sind die in der eingeführten Baubestimmung vorgegebenen Anforderungen an den baulichen Schallschutz sicherzustellen.

Die Maßgabe richtet sich derzeit nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1, 2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“. Maßgeblich ist immer die aktuelle eingeführte Baubestimmung zum Zeitpunkt der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben.

Auf die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geforderte Erstellung eines Schallschutznachweises nach der DIN 4109 wird hingewiesen.

Grundsätzlich sollen die Grundrisse von Wohneinheiten bei Neuerrichtung oder Änderung so gestaltet werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen usw.) auf die von der Autobahn abgewandte Fassadenseiten orientiert werden.

Eine ausreichende Luftwechselrate durch mechanische Lüftungseinrichtungen ist sicherzustellen. Dies kann auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Vorbauten, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen erreicht werden.

Außer an der von der Autobahn abgewandten Fassaden sollten Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit wirksamen baulichen Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten, Hafencity-Fenster etc., versehen werden. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass bei teilgeöffnetem Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts und in Wohnräumen im Innenraum 40 dB(A) tags nicht überschritten werden. Diese Räume sollten zusätzlich mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden.

3.2 Immissionen durch Verkehrs der A8

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen der A8 ausgesetzt. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern und deren Mitarbeitern.

3.3 Landwirtschaft

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 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.4 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie

Das Fernstraßen-Bundesamt ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u.U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der o.g. Planung keine Bodendenkmäler. Daher bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Einwände.

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

7. 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 1.600 l/min (96 m³/h) über mindestens 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.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

8. ARTENSCHUTZ

Bei Gehölbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

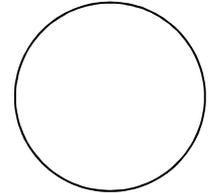
Vor der geplanten Sanierung der Gebäude sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Sulzemoos, den __.__.2024

.....
Johannes Kneidl,
Erster Bürgermeister

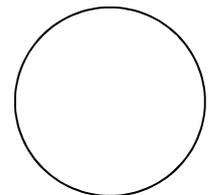


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

Sulzemoos, den __.__.2024

.....
Johannes Kneidl,
Erster Bürgermeister



(Siegel)