

---

# GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN Wiedenzhausen „Rohrbachanger“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13b BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB so-  
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 16.09.2024

Projektnummer: 24047

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
CR/CMR

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Mass der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen .....	7
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	7
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 7 Ausgleichsfläche .....	9
§ 8 Grünordnung / Bodenschutz .....	10
§ 9 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Ortsrecht .....	13
2. Wasser .....	13
3. Immissionsschutz .....	13
4. Denkmalschutz .....	14
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	14
6. Abwehrender Brandschutz .....	15

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13b 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 Wiedenzhausen „Rohrbachanger“**

als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplans:

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) 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. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - b) Anlagen für Verwaltungen,
  - c) Gartenbaubetriebe,
  - d) Tankstellen.

### § 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 17 BauNVO*

1. Im WA1 ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.
2. Im WA2 ist eine GRZ von max. 0,5 zulässig.
3. 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

1. Zulässig sind:

- a) Im WA 1: maximal zwei Vollgeschosse (II)
- b) Im WA 2: maximal drei Vollgeschosse (III).

**(4) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte**

gem. § 16, § 18 und § 20 BauNVO

1. Das Hauptgebäude darf folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

- a) Wandhöhe  
im WA 1 und WA 2                      Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
- b) Gesamthöhe  
im WA 1                                      Gesamthöhe (GH) max. 10 m.  
im WA 2                                      Gesamthöhe (GH) max. 11 m.

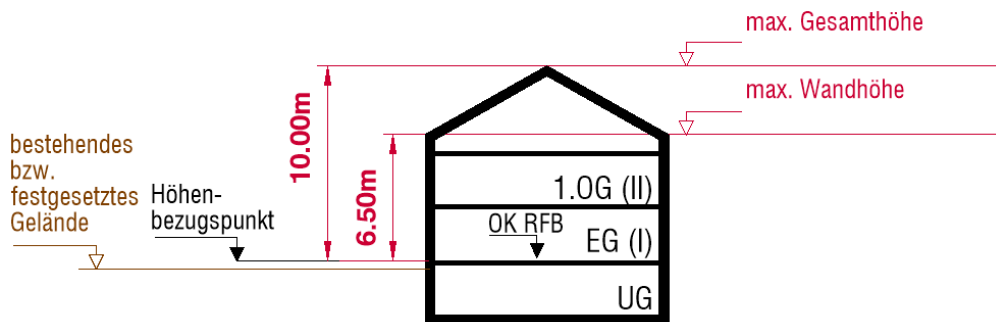


Abbildung 1 Beispielhafte Systemskizze für ein Gebäude mit Sattel- oder Walmdach im WA 1, o. M.

c) Bei Flachdächern gilt im WA 2:

- Es sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig.
- Das zweite Vollgeschoss darf kein Staffelgeschoss sein.
- Das dritte Vollgeschoss ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) zu errichten. Staffelgeschosse müssen zu allen Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenwand zurückversetzt werden.
- Das Staffelgeschoss wird bei der Wandhöhe nicht mitgerechnet.

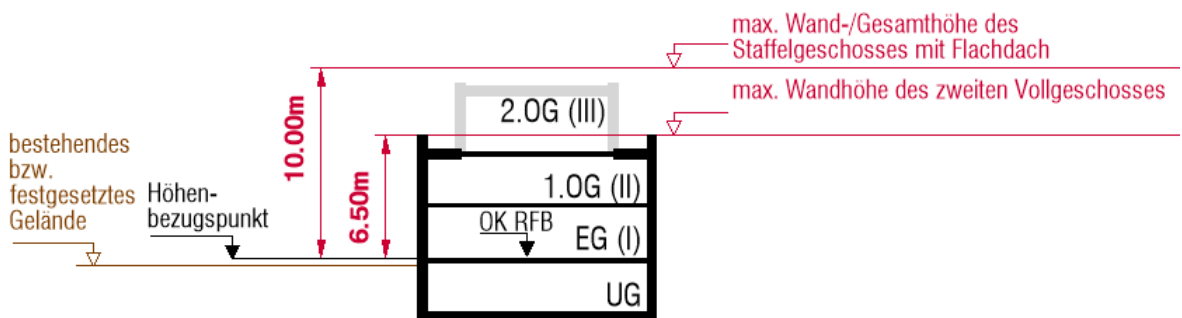


Abbildung 2 Beispielhafte Systemskizze für ein zurückversetztes Staffelgeschoss mit Flachdach im WA 2, o. M.

2. Die OK EG RFB darf von dem in der Planzeichnung von der Gebäudemitte nächstgelegenen festgesetzten Bezugspunkt max. 30 cm abweichen. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe des Bezugspunktes bis 30 cm ist ausnahmsweise (i.S. § 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn z. B. die geplante Grundstücksgrenze geändert wird oder sich aus der geplanten Höhe der Verkehrsfläche eine notwendige Anpassung ergibt (z.B. Entwässerung, Zufahrt).
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK EG RFB).
4. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Attika (Fertigmaß) und bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches (First).

### § 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. In WA1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
3. In WA2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

#### (2) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Pro Wohngebäude sind zulässig bei einer Grundstücksgröße von

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) < 500 m <sup>2</sup>                        | max. 1 Wohnung    |
| b) 500 m <sup>2</sup> bis < 750 m <sup>2</sup> | max. 2 Wohnungen  |
| c) 750 m <sup>2</sup> bis < 800 m <sup>2</sup> | max. 3 Wohnungen  |
| d) 800 bis < 900 m <sup>2</sup>                | max. 6 Wohnungen  |
| e) > 900 m <sup>2</sup>                        | max. 8 Wohnungen. |

#### (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB*

In den Hanglagen sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume abweichend von Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,5 m zulässig.

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

---

## § 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 ist durch die Baugrenze festgesetzt (s. Planzeichnung).
- (2) 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.

---

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### (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 Rückhaltmaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigo- len) mit einem Speichervolumen von 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m<sup>3</sup> 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 BayBO*

### (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. Bei Hauptgebäuden sind zulässig:
  - a) Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°,
  - b) Pultdächer mit einer Dachneigung bis 22°,
  - c) Flachdächer.
2. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangs-/Terrassenüberdachungen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, gelten in Bezug auf die Dachformen keine Einschränkungen.
3. Zwerchgiebel und Dachgauben sind ausschließlich auf Hauptgebäuden zulässig. Die Länge der Zwerchgiebel und Dachaufbauten darf 50% 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.
3. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
4. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangs-/Terrassenüberdachungen oder Wintergärten mit einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, werden keine Festsetzungen getroffen.

## (4) Einfriedungen

1. Entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von max. 1,2 m (inkl. sichtbarem Sockel), gemessen ab der anliegenden Straßenoberkante, nicht überschreiten.
2. Entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wandeneinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc.



3. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von max. 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen (dies gilt nicht für Stützmauern).

#### (5) Entsorgungsanlagen und Werbeanlagen

1. Mülltonnen, Müllboxen, Müllcontainer sind in Gebäuden zu integrieren oder mit Mauern, Holzverkleidungen oder Pflanzungen (Hecken, Sträucher) so zu umgeben, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
2. Werbeanlagen und Automaten dürfen nur auf ausdrückliche Genehmigung (BayBO) angebracht bzw. errichtet werden.

### § 7 AUSGLEICHSFLÄCHE

*gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

#### (1) Bestehende Ausgleichsflächen

Die bisherige Ausgleichsfläche des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ auf Flurstück Nr. 297 mit 2.211 m<sup>2</sup> ist 1:1 aus den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen der TF Flur-Nr. 296 und TF Flur-Nr. 297 abzubuchen (§ 7 Abs. 2).

#### (2) Geplante Ausgleichsflächen

##### 1. Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland

- a) Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - Die Fläche ist mit standortgerechtem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Ursprungsgebiet: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG 16) anzusäen.
  - Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
- b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

##### 2. Entwicklungsziel: Feldgehölzgruppen

- a) Herstellungsmaßnahmen:
  - Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen der Weichholzaue gem. Artenliste in 5 Gruppen von je ca. 100 m<sup>2</sup> (4x25 m). Dabei soll ein Pufferstreifen von mind. 3 Metern zum Rohrbach freigehalten werden.
  - Die Sträucher sind in einem versetzten Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Pro Gruppe sind 2-3 Bäume zu pflanzen.

- Artenliste (Hart- und Weichholzaue):

#### Bäume

*Pflanzenqualität: Bäume 2xv., h= 120 bis 250 cm*

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)

#### Sträucher

*Pflanzenqualität: Sträucher: h= 60 – 100 cm*

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix aurita (Ohr-Weide)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix fragilis (Bruch-Weide)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

#### b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Feldgehölze sind alle 5 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Dabei sind 1-2 Gruppen im Wechsel stehen zu lassen.
- Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtung (Wildschutzzäun) zu erfolgen.

- (3) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

## § 8 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 Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 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.
2. Für sämtliche Pflanzungen sind standortgerechte, heimische oder klimagerechte Pflanzenarten und -qualitäten gem. Artenliste (gem. § 7 Abs. 3 dieser Textlichen Festsetzungen, s.u.) zu verwenden.
3. 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)

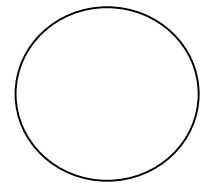
6. Darüber hinaus dürfen bei Neupflanzungen auch andere standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Baum- und Straucharten gem. den festgesetzten Pflanzqualitäten verwendet werden.

**§ 9 INKRAFTTRETEN**

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

Gemeinde Sulzemoos, den ... ..

.....  
Johannes Kneidel  
Erster Bürgermeister



Siegel

## 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 Lärmbeeinträchtigungen, 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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.