

# Gemeinde Röhrmoos



Regierungsbezirk Oberbayern  
Landkreis Dachau

---

Einfacher Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung

"Arzbach - östlich der Römerstraße, Grundstück Fl. Nr. 943/1"  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Gemeinde Röhrmoos erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

---

gefertigt am: 02.08.2017

Bearbeitung:

**Bauräume | Netzwerk**  
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur

Nikolaus Brandmair  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Lilienstraße 42  
81669 München  
T 089 189 202 70  
brandmair@bauraeume.de

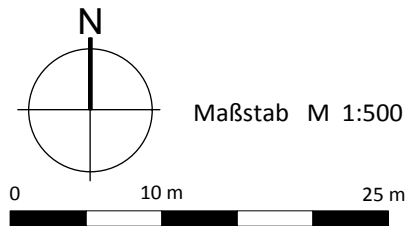
Plangeber:

**Gemeinde Röhrmoos**

vertreten durch  
Herr Erster Bürgermeister Dieter Kugler





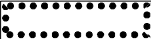
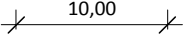
Verwaltung  
Rathausplatz 1  
85244 Röhrmoos  
T 08139 93 01 0  
gemeinde@roehrmoos.de

A. Bebauungsplanzeichnung M 1:500







Kartengrundlage: Digitale Flurkarte (DFK), Stand Juli 2017  
Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung
  - 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Regelungen zur baulichen Ausnutzung
  - 2.1 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundfläche GRZ 0,28 als Höchstmaß bestimmt.
    - 2.1.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.
3. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen
  - 3.1 Baugrenze
    - 3.1.1  Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
4. Regelungen zur Gebäudestellung und zur Dachform
  - 4.1 Gebäudestellung
    - 4.1.1  Stellung der Hauptgebäude, Ausrichtung der längeren Gebäudeseite
  - 4.2 Dachform
    - 4.2.1 Für Hauptgebäude (bauliche Hauptanlagen) sind nur gleich geneigte Satteldächer mit einem mittigen Dachfirst zulässig.
5. Regelungen zur Eingrünung
  - 5.1 Erhalt von Bäumen
    - 5.1.1  Die gekennzeichneten Bäume sind unabhängig von ihrer Art und Größe dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind als standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von 7 -12 m oder als Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 18-20 cm nachzupflanzen. Als Ersatz für die Birkengruppe ist die Pflanzung eines Laubbaums oder Obstbaums ausreichend. Der Standort der Nachpflanzung kann bis zu 3,0 m vom ursprünglichen Standort des Bestandsbaumes abweichen. Nachpflanzungen sind in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode durchzuführen.
    - 5.1.2 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann der zu erhaltende Baum entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück als Ersatz ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von 7 - 12 m oder ein Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm 3 xv. Db. StU 18-20 cm in der nächstfolgenden, artspezifisch günstigen Pflanzperiode gepflanzt wird.
  - 5.2 Erhalt von Bepflanzungen
    - 5.2.1  Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Gehölzen
    - 5.2.2 Die Grundstückseingrünung, bestehend aus Laubbäumen und verschiedenen Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Nachpflanzungen und Ergänzungen sind so vorzunehmen, dass sich ein durchgängiger, heckenartiger Bestand an Gehölzen unterschiedlicher Art und Wuchsgrößen mit einer Mindestbreite von 4,0 bis 5,0 m fortentwickeln kann.
    - 5.2.3 Wird die Errichtung einer ansonsten zulässigen baulichen Anlage erheblich erschwert, kann ausnahmsweise der zu erhaltende Vegetationsbestand im notwendigen Umfang entfernt werden, wenn andernorts auf dem Baugrundstück ein gleichartiger, mindestens flächengleicher Ersatz geschaffen wird.
6. Sonstige Regelungen
  - 6.1 Bemaßung
    - 6.1.1  Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 10,00 m

## C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Hinweise durch Planzeichen
  - 1.1  Grundstücksgrenze
  - 1.2 943/1 Flurstücksnummer, z.B. 943/1
  - 1.3  Gebäudebestand
  - 1.4 25 Hausnummer, z.B. 25
  - 1.5  Baumbestand, der entfernt werden kann
  - 1.6  bestehende Grundstückseingrünung, typisierende Darstellung als Hinweis

2. Hinweise durch Text
  - 2.1 Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kfz bemisst sich nach der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung.
  - 2.2 Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde Röhrmoos (Alto-Gruppe) sichergestellt. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen.
  - 2.3 Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2002-08 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.
  - 2.4 Die genaue Ermittlung des HHW als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen im Planungsgebiet sollte durch ein Gutachten eines von dem Bauherrn beauftragten, fachkundigen Ingenieurbüros erfolgen. Es wird dem Bauherrn empfohlen zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Unterbauungen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
  - 2.5 Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellplatzflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.
  - 2.6 Die Beseitigung des Abwassers erfolgt satzungsgemäß im Mischsystem. Soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrundes sollte ein Sickersversuch durchgeführt werden.
  - 2.7 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Dachau. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, z.B. bei Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen, von denen Verunreinigungen ausgehen können, abfließt, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm findet man auf der Website des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU).
  - 2.8 Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend errichtet und unterhalten werden. Insbesondere sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
  - 2.9 Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhafte Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte sind nach der Neufassung des DWA-Arbeitsblatts A 138 und der Neufassung des Merkblatts M 153 zu bemessen und zu errichten. Sie sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.
  - 2.10 Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu benachrichtigen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Befristete Grundwasserabsenkungen, wie Bauwasserhaltungen und Bohrungen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Dachau mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
  - 2.11 Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
  - 2.12 Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.
  - 2.13 Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Röhrmoos altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente auf schädliche Bodenveränderungen für das Plangebiet ergeben. Bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens bei Aushubarbeiten, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
  - 2.14 Im Planbereich vorhandene unterirdische Leitungen sind zu schützen und zu sichern. Sie dürfen weder überbaut, noch darf die vorhandene Überdeckung verringert werden.
  - 2.15 Hinsichtlich bestehender und geplanter Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird auf die maßgeblichen Sicherheitsabstände und Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger hingewiesen. Baumpflanzungen und tief wurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten. Bei geringeren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von geeigneten Schutzeinrichtungen zu prüfen. Auf die einschlägigen technischen Regelwerke, wie z.B. das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.

- 2.16 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 bis Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) ist zu achten.
- 2.17 Der Einsatz von technischen Maßnahmen und baulichen Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird verwiesen.
- 2.18 Bei Bauarbeiten sind Bäume und sonstige Vegetationsbestände gemäß den Bestimmungen der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.19 **Belange des Artenschutzes**  
 Auf die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sowie auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird hingewiesen.  
 Bei notwendigen Gehölzentfernungen dürfen keine geschützten heimischen Vogelarten zu Schaden kommen, weshalb eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, also im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen darf. Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird besonders hingewiesen.  
 Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung sowie unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren die künftigen Bauherren und ihre Planer weder im Baugenehmigungsverfahren noch bei einer genehmigungsfreien Änderung oder Errichtung von baulichen Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich verändert haben können.  
 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, zu beachten. Hierzu ist es erforderlich in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglichst frühzeitig zu klären, ob und in welchem Umfang geschützte Arten betroffen sein können und welche Daten zu ihrem Schutz gesammelt werden müssen. Es wird empfohlen, ggf. durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die maßgeblichen Schutzzeiten und notwendigen Arbeitsweisen Beachtung finden sowie ggf. erforderliche zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- 2.20 **Pflanzenliste**
1. Bäume
- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| Acer platanoides - Spitz-Ahorn | Acer campestre - Feld-Ahorn  |
| Carpinus betulus - Hainbuche   | Prunus avium - Vogel-Kirsche |
| Prunus padus - Trauben-Kirsche | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Tilia cordata - Winter-Linde   | Malus spec. - Zierapfel      |
| Juglans regia - Walnuss        |                              |
2. Sträucher
- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |
| Cornus mas - Kornelkirsche                 | Corylus avellana - Hasel            |
| Crataegus monogyna - Weiß-Dorn             | Deutzia gracilis - Maiblumenstrauch |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen        | Ligustrum vulgare - Liguster        |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche         | Philadelphus erectus - Heckenjasmin |
| Philadelphus coronarius - Bauernjasmin     | Ribes spc. - Johannisbeere          |
| Rosa spec. - Rosen                         | Spiraea spec. - Spierstrauch        |
| Viburnum lantana - Wolliger Schneeball     | Prunus spinosa - Schlehe            |
- 2.21 Dem Bebauungsplan liegt keine Bestandslagevermessung zugrunde. Die Lage der in die Planzeichnung eingetragenen Bäume wurde anhand eines aktuellen Orthofotos bestimmt, vor Ort durch Inaugenscheinnahme überprüft und in die Bebauungsplanzeichnung übertragen, so dass sich in der Örtlichkeit ggf. geringfügige Lageabweichungen ergeben können.
- 2.22 Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen, wie Staub, Lärm und Gerüchen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- 2.23 Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Röhrmoos zur Einsichtnahme bereit. Sie können beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Alle Normen und Richtlinien sind zudem beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

## D. Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Röhrmoos hat in seiner Sitzung vom 02.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans "Arzbach - östlich der Römerstraße, Grundstück Fl. Nr. 943/1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplans "Arzbach - östlich der Römerstraße, Grundstück Fl. Nr. 943/1" in der Fassung vom 02.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2017 bis 18.10.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans "Arzbach - östlich der Römerstraße, Grundstück Fl. Nr. 943/1" in der Fassung vom 02.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2017 bis 23.10.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Röhrmoos hat mit Beschluss vom 22.11.2017 den einfachen Bebauungsplan "Arzbach - östlich der Römerstraße, Grundstück Fl. Nr. 943/1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2017 als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den .....

(Siegel)

.....  
Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Röhrmoos, den .....

(Siegel)

.....  
Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Arzbach - östlich der Römerstraße, Grundstück Fl. Nr. 943/1" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Röhrmoos, den .....

(Siegel)

.....  
Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister