

Gemeinde Röhrmoos - Landkreis Dachau Bebauungsplan "Biberbach - Kinderhaus und Schützenheim", Biberbach

Mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Vorentwurf vom 24.07.2024



Die Gemeinde Röhrmoos

erlässt aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

Inhalt:	A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
	B. Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 4, 5
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 6
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 7 - 9
	E. Hinweise durch Text	Seite 10 - 12
	F. Verfahrensvermerke	Seite 13

Anhang: Begründung zur Satzung

Planungsstand: Vorentwurf: 24.07.2024

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L



Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de

Gemeinde Röhrmoos:

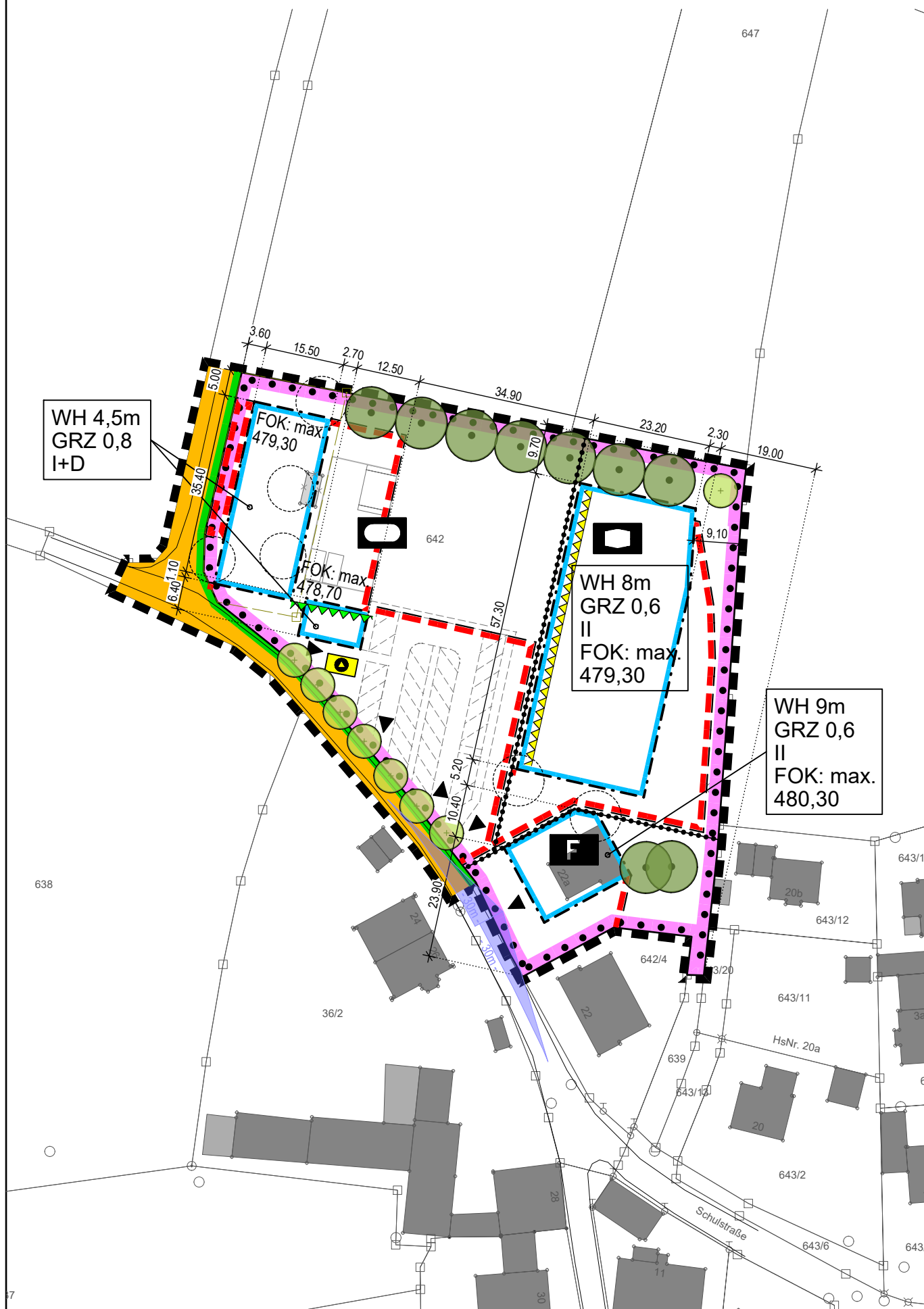
Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos

.....
Eckhard Emmel
Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

.....
1.Bürgermeister Dieter Kugler

A. Planzeichnung M 1 : 1.000





Vorentwurf vom 24.07.2024



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 6a BauNVO)

- B.1.1  Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung s. B.1.2 - B.1.4 nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen Punkt D.1.3
- B.1.2  Sportliche Nutzung: Zulässig sind Sportanlagen, Vereinsheim mit vereinsinterner Bewirtung, Lager, Spielanlagen
- B.1.3  Soziale Nutzung: Zulässig sind Anlagen für Kindertagesstätten, Kindergarten und Kinderbetreuung, zugehörige Gebäude für Kantine / Mensa
- B.1.4  Feuerwehr: Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr


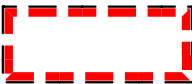
B.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- B.2.1 WH 8m Maximal zulässige Wandhöhe in Abhängigkeit von B.6.2 und D.2.2
- B.2.2 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,6, vgl. Punkt D.2.1
- B.2.3 II Maximal zulässige Zahl der Geschosse, hier: Zwei



B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- B.3.1  Baugrenze
- B.3.2  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (die über die Baugrenze B.3.1 hinaus gehen)



B.4. VERKEHRSFLÄCHEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- B.4.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- B.4.2  Straßenbegrenzungslinie



B.5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



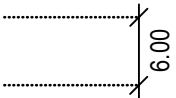


- B.5.1  Flächen für Versorgungsanlagen
- B.5.2  Abfall

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

- B.5.1  Bestehender Baum, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen
Die Lage kann bei Ersatzpflanzung geringfügig verschoben werden
- B.5.2  zu pflanzender Baum, in der Lage geringfügig verschiebbar
Vgl. textl. Festsetzungen Punkt D.8.2.3

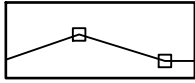
B.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- B.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- B.6.2 FOK: max. 479,30 Zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss über Normalnull als Höchstmaß (hier höchstens 479,30 m ü.NN)
- B.6.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- B.6.4  Maßzahlen (in Meter) mit Hilfslinien
- B.6.5  Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend D.11.2 und D.11.3
- B.6.5  Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen entsprechend D.11.4. Lärmschutzwand Bestand

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

C.1.1



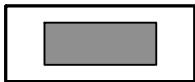
Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2



Flurstücks-Nummern

C.1.3



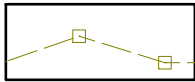
Bestandsgebäude

C.1.4



Bestandsgebäude, abzureißen

C.1.5



Geplante Grundstücksgrenze

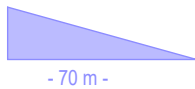
C.2. Kennzeichnungen:

C.2.1



Bestehender Baum, zu entfernen

C.2.2



Sichtfläche Ausfahrt Feuerwehr

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden für "Gemeinbedarf" mit Zweckbestimmung Sportliche Nutzung, Feuerwehr und Soziale Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- D.1.2 Zulässig sind Spiel- und Sportanlagen, Vereinsheim mit vereinsinterner Bewirtung, Lager, Gebäude und Einrichtungen für die Feuerwehr, zugehörige Gebäude für Kantine / Mensa, Kindertagesstätte, Kindergarten und Kinderbetreuung.
- D.1.3 Nicht zulässig sind Wohnnutzung und Gewerbenutzung

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 bzw. 0,8 entsprechend Planzeichen B.2.2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.
- D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (B.2.1) bestimmt sich aus dem Höhenunterschied zwischen der jeweils planlich festgesetzten FOK (=Höhenbezugspunkt) B.6.2 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut (Pulldach, Satteldach) oder Oberkante Attika (Flachdach). Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, darf die gemäß B.2.1 angegebene Höhe in Metern über dem zugewiesenen Höhenbezugspunkt gemäß B.6.2 nicht überschreiten.

D.3 Bauweise, Abstandsflächen

- D.3.1 Es werden keine Abstandsflächen festgesetzt. Entsprechend der Baugrenzen und Wandhöhen ist die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbarn vollständig und innerhalb des Geltungsbereichs in ausreichendem Maß entsprechend der Satzung von Röhrmoos gegeben und eine ausreichende Belichtung und Belüftung entsprechend DIN 5034-1 Ziffer 4 (Tageslicht in Innenräumen) gewährleistet.
- D.3.2 Im Bereich der Sportlichen Nutzung nach B.1.2 ist zulässig: offene Bauweise
Im Bereich der Sozialen Nutzung nach B.1.3 ist zulässig: abweichende Bauweise,
Gebäuelänge bis 55m
Im Bereich der Feuerwehr nach B.1.4 ist zulässig: offene oder geschlossene Bauweise

D.4 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 12 Nr. 1 BauGB):

- D.4.1 Es ist eine Bereitstellungsfläche für Müll in ausreichendem Maß in wasserdurchlässiger Bauweise für den anfallenden Hausmüll vorzusehen. Die Fläche ist an einer der Erschließungsstraßen zu platzieren.

D.5 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.5.1 Dachneigung: bis 7° bei Pulldächern
 bis max. 5° bei Flachdächern
 22° bis 28° bei Satteldächern
- D.5.2 Dachform: Satteldach, Pulldach / Flachdach mit extensiver Dachbegrünung (s. 8.2.1)
- D.5.3 Dachdeckung: Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 Für Satteldächer sind helle, nicht glänzende Farbtöne (hellrot, hellgrau),
 sowie Blechdächer im natürlichen Farbspektrum (kupferfarben, titanzinkfarben) zulässig.
- D.5.4 technische Aufbauten: Technische Aufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m und maximal 25% der Dachfläche zulässig. Sie sind mindestens 2m nach hinten zu versetzen, sofern sie nicht von der Attika verdeckt sind.

D. Festsetzungen durch Text

- D.5.5 Dachgärten intensiv begrünte Dachgärten sind zulässig. Sie sind mind. 2m zurück zu versetzen und einzufrieden. Die Einfriedung ist transparent auszuführen und bis maximal 1,5m Höhe zulässig. Zugänge sind bis 2,5m Höhe zulässig.
- D.5.6 Fassaden Photovoltaik Elemente sind für die Gestaltung der Fassaden zulässig.

D.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen

- D.6.1 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind - soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder weifugiger bzw. fugenreicher Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
Für Behindertenstellplätze inkl. Nebenflächen sind für Rollstühle und Rollator gut befahrbare Beläge zu wählen.

D.7 Einfriedungen, Mauern und Geländemodellierung

- D.7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Mauern zur Einfriedung der Sport- und Spielanlagen (Außengrenzen) sind unzulässig.
- D.7.2 Ballfangzäune entlang von Sportanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 6,0 m, gemessen ab Geländeoberkante, zulässig.
- D.7.3 Bei allen Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- D.7.4 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße (Straßenfahrbahn) angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden. Einfriedungen, die an den Gehweg angrenzen, sind hiervon ausgenommen.
- D.7.5 Geländemodellierung:
Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den Höhen des Nachbargrundstücks anzupassen.
- D.7.6 Mauern / Stützmauern:
Mauern sind unzulässig. Stützmauern sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und bis maximal 1,0 m Höhe ab natürlicher Geländeoberkante gemessen zulässig. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einhalten.

D.8 Grünordnung

- D.8.1 Öffentliche Grünflächen
- D.8.1.1 Es werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:
- Als Ersatz für die Rodung des bestehenden Baums in der nördlichen Baumreihe ist ein Ersatzbaum im Nordosten an die Baumreihe zu ergänzen. (s. Planzeichen B.5.2)
 - Als Ersatz für die Rodung der bestehenden 5 Bäume im übrigen Geltungsbereich sind 7 Straßenbäume entlang der Schulstraße gemäß Planzeichen B.5.2 zu pflanzen. Die Artenwahl hat entsprechend der Artenwahlliste 1 (s. D.8.2.4) zu erfolgen
 - Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, ausreichend zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen.
- D.8.1.2 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen, ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12m³, Einbautiefe mind. 100cm zu verwenden.

D. Festsetzungen durch Text

- D.8.1.3 **Artenwahlliste 1** Für die Ersatzpflanzungen gemäß D.8.1.1 sind zulässig:
Für den Ersatzbaum in der Baumreihe entlang der Nordgrenze ist die Art des zu entfernenden Baums oder der anderen Bäume in der Reihe zu wählen.

Für die Baumpflanzungen entlang der Straßen gemäß D.8.1.1 sowie für die Bäume zwischen den Stellplätzen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Straßenbäume mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, lichte Höhe 2,5m über Fußwegen und 4,5m über Straßen
die folgenden Arten (auch in Sorten) können als Straßenbäume gewählt werden:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aria 'Magnifica'	echte Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde

D.8.2 Private Grünflächen

- D.8.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bepflanzung muss davon mindestens 25% betragen (Mindestpflanzfläche), sofern nicht Bepflanzungen direkt festgesetzt sind. Die Pflanzungen aus D.8.1.1 werden angerechnet. Die Arten sind aus Artenwahlliste 2 zu wählen.

- D.8.2.2 **Artenwahlliste 2** Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und Dichten:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16,
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm,
Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet.

Bäume:	Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Cornus mas - Kornellkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornellkirsche	Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus in Arten und Sorten - Weißdorn	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium - Gewöhnliche Hülse	Ligustrum vulgare - Liguster
Juglans nigra - Schwarznuss	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Magnolia kobus - Kobusmagnolie	Prunus spinosa - Schlehe
Mespilus germanica - Echte Mispel	Rosa arvensis - Feld-Rose
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
Quercus robur - Stiel-Eiche	Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn	Salix caprea - Sal-Weide
Salix in Arten und Sorten - Weide	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sambucus racemosa - Roter Holunder
Obstbaumhochstämme oder Solitär	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
	Weigelia ssp. - Weigelia in Arten und Sorten

D.8.3 Dachbegrünung

- D.8.3.1 **Extensive Dachbegrünung**
Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem zweischichtigen Aufbau, bestehend aus druckfester Dränschicht bzw. Dränmatte und einer gütegesicherten Vegetationstragschicht mit einer Schichthöhe von mind. 10cm und einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.
Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Vordächer

D. Festsetzungen durch Text

D.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- D.9.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0,04% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen.
- D.9.2 Die zu rodenden Gehölze im Geltungsbereich sind im Vorfeld im Oktober auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Diese sind zu schließen. Die Rodung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- D.9.3 Das bestehende Nebengebäude ist vor Abriss im Vorfeld im Oktober auf Fledermausquartiere und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder Gebäudebrüter gefunden werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen abzustimmen und umzusetzen.

D.10 Grundstücksentwässerung und Versickerung des Niederschlagswassers

- D.10.1 Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, ist in Retentionsflächen und/oder Zisternen oder Rigolen rückzuhalten und gedrosselt in die gemeindliche Entwässerungsanlage einzuleiten. Ein Notüberlauf darf an den westlich entlang des Flurwegs verlaufenden Entwässerungsgraben angeschlossen werden.

D.11 Immissionsschutz

- D.11.1 Die Fenster des Schießstands sind bei Betrieb zu verschließen oder nicht offenbar auszuführen.
- D.11.2 Schutzbedürftige Räume (Gruppen-, Schlaf- und Ruheräume sowie Büros zum dauerhaften Aufenthalt) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) an der westlichen Baugrenze bzw. an der Westfassade der Kindertagesstätte, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- D.11.3 Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind festverglast und mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten etc.) zulässig.
- D.11.4 Die bestehende Lärmschutzwand darf erst unmittelbar bei Errichtung des an derselben Stelle geplanten Lagers entfernt und durch dieses ersetzt werden. Das Lager ist mindestens 3,5 m hoch und 12,0 m lang zu bauen um denselben Schutz zu gewährleisten.

E. Hinweise durch Text

E.1 Bodendenkmalpflege

- E.1.1 Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich von Baudenkmalern gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind zu beteiligen. In diesem Fall gilt dies für das Denkmal D-1-74-136-19 Altes Schulhaus, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau über L-förmigem Grundriss, mit Schulsälen und Wohntrakt für den Lehrer, 1914 erbaut. Dieses Denkmal befindet sich gegenüber des Geltungsbereichs in der Bürgermeister-Rädler-Str. 3.
- E.1.2 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird ebenfalls hingewiesen.

E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

- E.2.1 Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben, bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird im Rahmen des Ökokontos Fl.Nr. 600, Gmkg. Sigmertshausen nachgewiesen.

E.3 Oberflächenwasser

- E.3.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen
- E.3.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen. Für die Standsicherheit der Geländemodellierung ist ausschließlich der jeweilige Bauherr verantwortlich.
- E.3.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
- E.3.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)
- E.3.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B.Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.3.6 Bei Ausführung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen sind zusätzliche Behandlungsmaßnahmen für das einzuleitende Regenwasser vorzunehmen. Die hierzu anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- E.3.7 Um auch auf extreme Starkregenereignisse vorbereitet zu sein, wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- E.3.8 Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage erfolgt nicht an der tiefsten Stelle des Geländes im Grundstück. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Entwässerungskonzept mit den Eigenbetrieben der Gemeinde Petershausen auszuarbeiten und umzusetzen.

E. Hinweise durch Text

E.4 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.

Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

E.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen und mit ausreichendem Abstand zu planlich festgesetzten Baumpflanzungen, unterirdisch zu verlegen.
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6 Freiflächengestaltung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird empfohlen, bei der Freiflächengestaltung auf großflächige Kies-, Schotter- und Steinflächen in den Pflanzflächen zu verzichten. Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume.

Weiterhin wird empfohlen helle Beläge für die Freiraumgestaltung zu wählen, da diese sich weniger stark aufheizen als dunkle, insbesondere in Kombination mit Baumpflanzungen (Stellplätze, Platzflächen, Aufenthaltsbereiche, etc.).

E.7. Kronen- und Wurzelschutz

Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronentraufbereich der angrenzenden Bäume auf den Nachbargrundstücken ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

E.8. Stellplätze

Die Zahl und Ausbildung der erforderlichen Stellplätze ist gemäß "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse der Gemeinde Röhrmoos" in der Fassung vom 25.01.2019 nachzuweisen.

E. Hinweise durch Text

E.9 Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen

Für alle Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten: (AGBGB, Art. 47):

- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden,
- Bäume, Sträucher oder (freiwachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.

E.10. Barrierefreiheit

Da ausschließlich Gemeinbedarfseinrichtungen im Geltungsbereich umgesetzt werden sollen, empfiehlt es sich ein besonderes Augenmerk auf Möglichkeiten zur Barrierefreiheit zu legen. In diesem Fall betrifft es insbesondere die Zugänglichkeit der Gebäude, Spiel- und Sportanlagen, sowie die Benutzerfreundlichkeit der Ausstattung und Spielgeräte.

E.11. Beläge

Die Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen und die Beläge möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dunkle Beläge oder bituminös gebundenen Flächen sind zu vermeiden.

E.12. Belange der Feuerwehr

Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst müssen vorhanden sein. (Flächen für die Feuerwehr –DIN 14090)

E.13. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

E.14. Oberbodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5m zu erfolgen. Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1m sein. Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründung anzusäen.

E.15. Abstandsflächen

In Röhrmoos gilt die "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" (Abstandsflächensatzung) vom 21.01.2021. Diese wurde nicht festgesetzt, da die Vorgaben der Satzung in der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Die Einhaltung der Wandhöhen in Kombination mit den Baugrenzen garantiert eine Einhaltung der Abstandsflächensatzung.

E.16. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Röhrmoos im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

F. Verfahrensvermerke

F.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat in der Sitzung vom 31.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Biberbach - Kinderhaus und Schützenheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

F.2 **Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2023 hat in der Zeit vom2023 bis2023 stattgefunden.

F.3 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2023 hat in der Zeit vom2023 bis2023 stattgefunden.

F.4 **Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

F.6 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den (Siegel)
1. Bürgermeister

F.7 **Ausgefertigung**

aufgefertigt am

Röhrmoos, den (Siegel)
1. Bürgermeister

F.8 **Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Röhrmoos, den (Siegel)
1. Bürgermeister