Gemeinde Schwabbruck
Landkreis Weilheim-Schongau

Satzung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Burggener Straße“

ENTWURF

Fassung vom: 18.12.2017, 28.12.2017, 26.03.2018, 18.06.2018

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Präambel:
Die **Gemeinde Schwabbruck** erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10, § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB),
als **Satzung**.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 18.06.2018
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Pflanzlisten, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A **PLANZEICHNUNG** i.d.F vom 18.06.2018

8130-0149-001
Grundletsmoos

8130-0149-001
Grundletsmoos

WA	
GRZ 0,25	II
tAWH: 6,3 m	FH: 9,6 m
o	SD

ausgefertigt
Schwabbruck,

.....
Norbert Essich
1. Bürgermeister

NORD
M: 1/1000

10 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 04-2018
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN

1 Art der Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

1.2 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2 Wohnungen als Höchstmaß.

1.3 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

1.4 Nicht zulässig sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

2 Maß der Nutzung

2.1 **GRZ 0,25** — Grundflächenzahl, hier GRZ 0,25

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1) darf um max. **15 %** für Terrassen überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,50** überschritten werden.

2.4 **II** — Zahl der Vollgeschosse[1], als Höchstmaß, hier zwei.

2.5 **tAWH : 6,3 m** — Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,3 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Kellerersatzräume und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand im Mittel bis zu 3,0 m.

2.6 **FH: 9,6 m** — Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 9,6 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante First (oberer Bezugspunkt).
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude; hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante First als Höchstmaß 4,0 m.

3 Höhenlage

3.1 **733,6 ü.NN** — Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, als Höchstmaß, hier z.B. 733,6 m über Normalnull[2]

3.2 Die einzelnen Baugrundstücke sind bis 0,2 m unter der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden aufzuschütten, Die Aufschüttungshöhe darf um bis zu 0,2 m unterschritten werden. Die Aufschüttung ist an das die öffentliche Straßenverkehrsfläche, das Straßenbegleitgrün bzw. das Nachbargelände durch flachgeneigte Böschungen anzupassen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

[1] vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO
[2] DHHN 12 („Status 100"; m ü.NN), normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912

4.2 **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach)

4.3 **o** Offene Bauweise: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Garagen
Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Garagen zulässig.

Zwischen Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahren von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.5 Stellplätze
Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.

4.6 Kellerersatzräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.7 Nebengebäude
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude von bis zu 10 m² Brutto-Grundfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze) von Nebengebäuden freizuhalten.

4.8 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Verkehrsflächen

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 Öffentliches Straßenbegleitgrün

5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Hochwasserschutz

6.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung zum Wasserabfluss

NR Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung

6.2 Keller sind wasserdicht auszuführen, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen, etc.

7 Bauliche Gestaltung

7.1 Außenwände
Die Außenwände sind nur verputzt und nur in senkrechter Holzverschalung zulässig.
Nicht zulässig sind Zier- und Kunstputze jeder Art sowie grelle und besonders kontrastierende Farben.

7.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung

7.2.1 **SD** Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 22° bis 28° und zusätzlich 35°zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Kellerersatzräume und Nebengebäude. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 28°, nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 22° und nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

7.2.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.

7.2.3 Der Dachüberstand des Hauptdaches muss mind. 0,5 m betragen, ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Kellerersatzräume und Nebengebäude.

7.3 Als Hauptdeckungsmaterial sind:
- auf Satteldächern nur Dachsteine und nur Dachziegel in den Farbtönen rot und grau und
- auf Flachdächern, über einer Grundfläche von 10 m², nur extensive Begrünung

zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.

7.4 Dachaufbauten

7.4.1 Dachaufbauten sind nur als Gauben, Zwerchgiebel, Standgiebel und Widerkehren zulässig. Gauben dürfen nur bei einer Dachneigung von 35° errichtet werden.

7.4.2 Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die als Querhäuser in das Hauptdach einschiften.

7.4.3 Die Dachaufbauten müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

7.4.4 Auf Zwerchgiebeln, Standgiebel, Widerkehren, Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Kellerersatzräumen und Nebengebäuden sind keine Dachaufbauten zulässig.

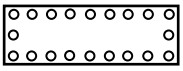
7.4.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig

7.5 Einfriedungen
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zum Straßenbegleitgrün sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig.

8 Grünflächen

Private Grünfläche[3] - Böschungsgrün
Es sind flachgeneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 bis 1:2 (Höhe zu Länge) herzustellen.

9 Grünordnung

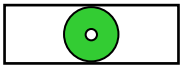
9.1 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

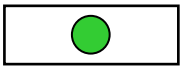
Zweireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern,
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen, mindestens 60% der Länge sind zu bepflanzen.
Qualität: Mindestpflanzgröße 80 cm -100 cm,

Alle 15 lfm ist ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1), zu pflanzen.
Qualität: Mindestpflanzgröße: StU 12-14 cm

Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 4.2) und Artenliste Sträucher (C 4.2).

9.2 

Zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung.
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestpflanzgröße: Hochstamm, mind. StU[4] 16 cm - 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

9.3 

Zu pflanzender Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Qualität: Mindestpflanzgröße: Hochstamm, mind. StU 14 cm - 16 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

[3] Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90
[4] **StU 16 cm - 18 cm**: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

9.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

9.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen.

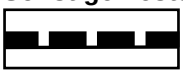
9.4.2 Pro angefangener 450 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. bis 3. Wuchsordnung als Hochstamm oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die durch Planzeichen (Ziffer B 10.2) festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestpflanzgröße: Laubbaum StU 14 cm – 16 cm, Obstbaum StU 12 cm - 14 cm.
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

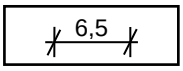
9.5 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder mit breiter Splittfuge o.ä.) auszuführen.

9.6 Fassadenbegrünung
Erdgeschossige fenster- und türlose Fassadenteile sind ab einer Fassadenlänge von 5 lfm, mit geeigneten selbstklimmenden oder rankenden Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für Fassaden von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

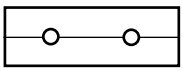
9.7 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

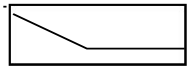
10.2 

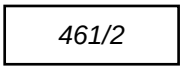
Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

10.3  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage

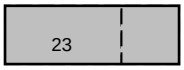
C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 

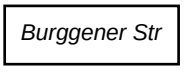
Flurstücksnummer, hier 461/2

1.3 

Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 23

1.4

Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 732,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1[5]. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

1.5 

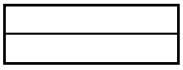
Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Burggener Straße

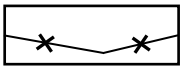
1.6 Grundlage

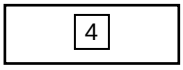
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedinungen_viewing.pdf
Die Höhenlinien wurden auf Grundlage des digitalen Geländemodells (DGM1) berechnet und weisen eine Höhengenauigkeit besser ± 0,2 m Lagegenauigkeit ca. ± 0,5 m auf. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

[5] Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 15.03. - 17.04.2012. Höhengenauigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DJHHN92

2 Hinweise

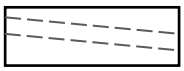
2.1  Vorgeschlagene Bebauung

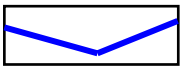
2.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

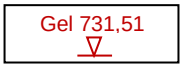
2.3 

Parzellennummer, hier z.B. 4

2.4 Vorgesehene flachgeneigte Böschungen

2.5  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung

2.6  Grenze des errechneten HQ100 - faktisches Überschwemmungsgebiet -

2.7 

Vorhandene Höhenlage, hier z.B 731,1 m ü.NN[6] (Gel: Gelände, FH: Firsthöhe, FFB: Fertigfußboden, Str: Straße) aufgrund der Entwurfsvermessung von Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG vom 03-2018,
sowie geplante Höhenlage der Straße (gHS), hier z.B. 731,51 m ü.NN aufgrund der Entwurfsvermessung von Mooser Ingenieure GmbH&Co.KG vom 06-2018

2.8 Bestehende Gehölze in der Nähe des Geltungsbereiches

2.9 Abstandsflächen - traufseitige Außenwandhöhe - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen gem. BayBO ergeben.
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung der Gebäude aufgeschüttet werden muss. Somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen[7].

2.10 Landwirtschaftliche Emissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.
Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

2.11 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)"[8] und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"[9] verwiesen.
Da es sich bei Luftwärmpumpen um „andere Anlage" im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen", sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden[10].

---

6 **ü.NN**: DHHN 12 („Status 100"; m ü.NN), normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912
7 VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069
8 vom Februar 2011: http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf
9 Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,
10 OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

2.12 Verkehrsgeräusche der Kreisstraße

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 217191/2 vom 06.04.2018 des Ingenieurbüros Greiner wurde die Verträglichkeit des WA-Gebietes in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der Burggener Straße (Kr WM 3) nachgewiesen. Die nachfolgend genannten Schallschutzmaßnahmen für die straßennahen Bauparzellen Nr. 2 bis 7 sind zu beachten.

- Zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten nach Möglichkeit nicht an den straßenzugewandten Südostfassaden situiert werden. Dies gilt insbesondere für den südlichen Bereich der Bauparzelle 7. Sofern dies nicht möglich ist, sollten für die betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
- Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den Südostfassaden wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III nach VDI Richtlinie 2719[11] empfohlen.

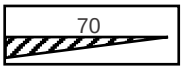
2.13 Baumschutz

Auf die DIN 18 920[12] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4[13] wird hingewiesen.

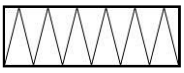
2.14 Zugänglichkeit der Normblätter

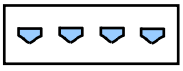
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München[14] archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München[15] und Technischen Universität München[16], in der Regel in elektronischer Form, am Bildschirm.

3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

3.1 

Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m
Im Sichtfeld sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig, mit Ausnahme einzelner Hochstammbäume.

3.2 
Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m, siehe auch Art. 23 Abs. 3 BayStrWG

3.3 
Grenze des wassersensiblen Bereiches

3.4

kartiertes Biotop außerhalb des Geltungsbereichs, mit Kartierungsnummer, Hier 8130-0149-001 „Grundletsmoos"

3.5 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen" (i.d.F. vom 13.01.1995), insbesondere deren Anlage zu § 2 Abs. 1 mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wird hingewiesen.

3.6 Bodendenkmale

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.7 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB[17] hingewiesen.

---

[11] VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

[12] **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

[13] **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

[14] Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

[15] **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

[16] **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

[17] **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze" i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

3.8 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.
Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen, unter Beachtung der Baumschutzverordnung, nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986[18] ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung[19] erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm) empfohlen.

3.10 Bauwasserhaltung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes (von ca. 0,5 m bis 1,2 m unter der vorhandenen Geländeoberkante) ist für Bauten im Grundwasser und die Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

4 Pflanzlisten

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

4.1 Artenliste Laubbäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter- Linde (Tilia cordata)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Mehlbeere (Sorbus aria, Sorbus intermedia)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Zier-Apfel (Malus in Sorten)
- Zier-Kirsche (Prunus in Sorten)
- Obstbäume (Halb- und Hochstamm) regionaltypische Sorten (Auskünfte erteilt das Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich 41.3, Kreisfachberatung Gartenkultur und Landespflege)

4.2 Artenliste Sträucher:

- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa glauca
- Rosa rubiginosa
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

---

[18] **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056", Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

[19] **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser", vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

Echter Wein (Vitis vinifera)	Spalierobst
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)	Waldgeißblatt (Lonicera in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Waldrebe (Clematis in Arten und Sorten)
Schlingknöterich (Fallopia aubertii)	Wilder Wein (Partnenocissus quinquefolia und tricuspidata)

5 Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser für die Toilettenspülung bzw. die Benutzung der Waschmaschine ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

5.3 CO2-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrschalter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040[20] Teil 2 „Wohnungen" und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

5.6 Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse

Zum Objektschutz wird empfohlen die Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) ausreichend hoch zu setzen.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollte ein Abstand von 10 cm zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Schwabbruck,	Fürstenfeldbruck
.....	.....
Norbert Essich	Frank Bernhard Reimann
1. Bürgermeister	Architekt+Stadtplaner

D VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Schwabbruck hat in der Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burggener Straße" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13b (bzw. 13a und 13) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung gem. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2018 fand in der Zeit vom 11.04.2018 bis einschließlich 02.05.2018 statt. Zeitgleich wurde die Planung auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Ersatzbeteiligung wurde am 09.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

[20] **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen", Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Burggener Straße", bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.06.2018 wurde gemäß §§ 13b i.V.m.13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis einschließlich …… öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Planung und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de, Reiter/Registrierkarte: Bekanntmachungen & Bauleitplanung, Unterpunkt: Gemeinde Schwabbruck zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.
Die öffentliche Auslegung wurde am ……ortsüblich bekanntgemacht.
Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom …… gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom ……, fand mit Schreiben bzw. E-Mail vom ……bis einschließlich …….. statt.
Der Gemeinderat Altenstadt hat in der öffentlichen Sitzung am ……den Bebauungsplan "Westlich der Alpenstraße" in der Fassung vom ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabbruck, den ....
Norbert Essich, 1. Bürgermeister Siegel

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Burggener Straße" und die Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Schwabbruck übereinstimmen.

Schwabbruck, den ....
Norbert Essich, 1. Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ""Burggener Straße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der bestandskräftige Bebauungsplan in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde/ der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Ferner wurde auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Schwabbruck, den ....
Norbert Essich, 1. Bürgermeister Siegel