



GEMEINDE ERDWEG

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
NR. 67 (DAMWILDGEHEGE)**

**HOF NORD Fl.Nr. 485
GEMARKUNG EISENHOFEN**

SATZUNGSTEXT

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 19.06.2018

geändert am: 25.09.2018

B. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch bauliche Anlagen entgegen der fünfzigprozentigen Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer max. Gesamtgrundfläche von 266 m² überschritten werden.
2. Art der Baulichen Nutzung
 - 2.1 Hinsichtlich der Art der Nutzung wird ein Dorfgebiet im Sinne von § 5 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 5 Abs. 2 Nr. 7-9 BauNVO und des § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Weiter sind diejenigen Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat (Damwildhaltung und Maschinenhalle).
3. Wandhöhe
 - 3.1 Maßgeblich für die jeweilige Wandhöhe ist der traufseitige Anschnitt der Dachhaut mit der Außenwand über der festgesetzten Fertigfußbodenhöhe im EG.
 - 3.2 Die Wandhöhe des Carports darf max. 2,85 m über dem vorhandenen Gelände liegen.
4. Sonstige örtliche Festsetzungen
 - 4.1 Dächer

Die Dachfläche der Damwildhalle ist im Erscheinungsbild einer naturroten Biber-schwanzziegeldeckung zu gestalten.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.
Das Dach der Damwildhalle ist ohne Dachüberstand an Ortgang und Traufe auszuführen.
 - 4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von Gebäuden bzw. talseitige Kellerwandflächen sind putzbündig bzw. in gleichem Material und gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen.
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist entsprechend der festgesetzten Höhe ü. NN auszuführen.
 - 4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Abgrenzung der privaten Grün- und Weideflächen zulässig.
Gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen diese nur als max. 2 hoher Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun werden.
 - 4.5 Stützmauern

Zur Abfangung des Geländes sind Stützmauern aus schalungsrauem Beton oder aus Gabionen mit Natursteinfüllung zulässig. Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

5. Grünordnung

5.1 Erhaltung, Schutz und Pflege des vorhandenen und neu gepflanzten Gehölz- und Baumbestandes

Die durch Planzeichen eingetragenen Gehölze sind zu erhalten. Der durch Planzeichen festgesetzte Gehölzbestand sowie die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen (Verbiss-Schutz). Es gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

- a) Durch Bauarbeiten gefährdete Bäume sind mit standfesten Zäunen einzufrieden. Die Mindestgröße der eingezäunten Flächen entspricht dem Kronenbereich.
- b) Innerhalb eines Umkreises von 10 m vom Stamm sind keine pflanzenschädigenden Stoffe zu lagern, keine Feuer zu entzünden und das Befahren mit schweren Fahrzeugen ist zu vermeiden.
- c) Einfüllungen und Abgrabungen der Kronentraufe sind zu unterlassen. Ist dies nicht möglich, sind bei Auffüllungen Maßnahmen zur dauerhaften Belüftung von Stamm und Hauptwurzeln zu ergreifen.

5.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Absenkungen und Auffüllungen in Abweichung zum bestehenden Gelände sind nur im unbedingt notwendigen Maß entsprechend der festgesetzten Höhenkoten zulässig.

5.3 Befestigte Flächen

Die Ausdehnung befestigter Flächen im Geltungsbereich ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

- a) Wege- und Platzflächen: Pflaster-, Plattenbeläge sowie wassergebundene Decken
- b) für KFZ-Stellplätze: wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit Rasenfugen

D. Hinweise durch Text

1. Baumschutz, Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme, Oberboden

1.1 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen Vegetationsbeständen und Tieren sind zu beachten.

1.2 Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Pflanzung von 3 Bäumen ist in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode durchzuführen.

1.3 Die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Ein gemeinsamer Abnahmetermin wird empfohlen.

1.4 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2. Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-7633-0140, welches als „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses Eisenhofen in Hof und seiner Vorgängerbauten“ beschrieben ist und bisher nicht archäologisch untersucht wurde.

Auf die zwingend notwendige archäologische Untersuchung wird hingewiesen.

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Gemeindeverwaltung und das Landesamt für Denkmalschutz sind 8 Wochen vor Beginn der Aushubarbeiten zu informieren. Der Oberboden ist fachgerecht zu entfernen. Hierfür ist ein Hydraulikbagger mit glatter Humus- oder Böschungsschaufel zu wählen.

3.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986 ff entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

3.2. Niederschlagswasserbeseitigung

Baugrunderkundung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in die Kellerräume zu treffen sind. Bei Kellerentwässerung sind, soweit

nicht Hebeanlagen zum Einsatz kommen, automatische Rückstausicherungen einzubauen.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Durch die geplante Bebauung darf es nach § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

Damit Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wegen der Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund nicht ins Gebäude laufen kann, sind die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau festzusetzen.

Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Versickern von Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Vorrangig ist Niederschlagswasser über Flächen oder Mulden zu versickern. Der notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen den Regeln der Technik entsprechend geplant, gebaut und unterhalten werden. (Verweis auf DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)

Es sind Mindestabstände zu Gebäuden einzuhalten, um Schäden an Gebäuden durch Versickerungsanlagen auszuschließen. Bei nicht wasserdichten Kellern sollte der Abstand der Versickerungsanlage zum Baugrubenfußpunkt mind. Das 1,5-fache der Baugrubentiefe betragen.

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 schaflosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Falls auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Nachweis durch Bodengutachten) darf das gesammelte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen über eine ausreichend dimensionierte Rückhalteeinrichtung gedrosselt in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Ggf. kann der Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG (erlaubnisfreie Einleitung) zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen nach den technischen Regeln zum erlaubnisfreien, schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer erfüllt werden.

Neuere Untersuchungen belegen im abfließenden Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen sehr hohe Konzentrationen an den jeweiligen Metallen. Eine gezielte, unterirdische Versickerung ist deshalb in diesen Fällen nicht mehr zulässig, da sonst schädliche Konzentrationen dieser Stoffe nahezu ungehindert in das Grundwasser gelangen können. Eine wirksame Möglichkeit diese Stoffe zurückzuhalten ist hier ebenfalls eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

4. Altlasten

Im Planbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

5. Immissionsschutz

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

6. Löschwasserversorgung, Rechtliche Vorgaben

Nach Art. 1 Abs. 1 Bay. Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Sie haben außerdem in diesen Grenzen die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die bauliche Anlage herangezogen werden. D.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahmestelle erst in 300 m Entfernung sein darf. Auch hier sind wiederum die 75 m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann um von diesem dann, ggf. mit einer Druckerhöhung, verteilt zu werden. Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf richtet sich nach der Art der durch die Gemeinde zugelassenen baulichen Nutzung (Bebauungsplan). Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des DVGW herangezogen werden.

7. Fundstellen

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Gemeinde zur Einsicht breit gehalten.

E. **Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeinde Erdweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.06.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 (Damwildgehege) Hof Nord, Fl.Nr. 485 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom2018 hat in der Zeit vom2018 bis2018 stattgefunden.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Fristsetzung bis2018 nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 Hof Nord Fl.Nr. 485 in der Fassung vom2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom2018 bis2018 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB unter Fristsetzung bis2018 nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Im Zeitraum vom2018 bis2018 fand die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 67 in der Fassung vom2018 mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 1 u. 3 BauGB statt.
5. Die Gemeinde Erdweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2018 den Bebauungsplan Nr. 67 (Damwildgehege) Hof Nord, Fl.Nr. 485 in der Fassung vom2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Erdweg, am

.....

Christian Blatt, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 67 (Damwildgehege) Hof Nord Fl.Nr. 485 durch die Gemeinde erfolgte am2018. Dabei wurde auf die Einsehbarkeit und auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom2018 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Siegel

Erdweg, am

.....

Christian Blatt, Erster Bürgermeister