

---

# GEMEINDE ERDWEG



Landkreis Dachau

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Kleinberghofen - Ost“ – 6. Änderung

### SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

**VORABZUG vom 03.06.2019**

Fassung vom 25.06.2019

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 19059

Bearbeitung: Markus, Seitz, Dipl.-Ing.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1	Bestandsschutz .....	5
§ 2	Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
§ 4	überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise .....	6
§ 5	Garagen und Carports .....	6
§ 6	Ver- und Entsorgung .....	7
§ 7	Grünordnung .....	7
§ 8	Gestaltungsfestsetzungen .....	7
§ 9	Bußgeldvorschrift .....	7
§ 10	InKraftTreten .....	8
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	9
2.	Niederschlagswasser .....	10
3.	Immissionsschutz .....	10
<b>C)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>12</b>
<b>D)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>13</b>

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 3 „Kleinberghofen - Ost“ – 6. Änderung**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleinberghofen - Ost“ – 6. Änderung der Gemeinde Erdweg gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung, M 1 : 1.000 in der Fassung vom 25.06.2019 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.06.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- D) Begründung in der Fassung vom 25.06.2019

**A) PLANZEICHNUNG**



Maßstab 1:1.000

Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

0,3 zulässige Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (U+EG+D) (Untergeschoss+Erdbgeschoss+Dachgeschoss)

**überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen

**Gestaltungsfestsetzung**

SD zulässige Dachform Satteldach

22°-43° zulässige Dachneigung

**Sonstige Planzeichen**

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bemaßung in m

Fließgewässer

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Bebauungsplan-Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Ursprungssatzung) und aller vorherigen Änderungen, sofern diese den Geltungsbereich der 6. Änderung betreffen.

### § 1 BESTANDSSCHUTZ

---

Für die baulichen Anlagen der Flnrn. 224/52, 224/53, 224/54, 224/55, 224/56, 224/58 und 224/72 besteht Bestandsschutz. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind für diese Flurstücke nur bei Ersatz der Hauptgebäude anzuwenden. Änderungen der baulichen Anlagen dieser Flurstücke sind im Rahmen des zeichnerisch und unter § 3 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Der in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

### § 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### (1) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

Folgende Höhen sind zulässig:

- |  |                |
|--|----------------|
| ▪ Vollgeschosse:                       | III (U+EG+D)   |
| ▪ Wandhöhe (traufseitig):              |                |
| - bei einer Dachneigung von 29° – 43°: | maximal 4,50 m |
| - bei einer Dachneigung von 22° – 28°: | maximal 6,50 m |
| ▪ Gesamthöhe:                          | max. 9,00 m    |

Bei Standgiebeln darf die Wandhöhe immer max. 6,50 m betragen.

#### (2) Bezugspunkte der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Dieser darf maximal 30 cm über dem höchstgelegenen Schnittpunkt der Wand mit dem natürlichen Gelände liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

### § 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### § 5 GARAGEN UND CARPORTS

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Garagen und Carports sind ausschließlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

## § 7 GRÜNORDNUNG

---

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25

Für je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Mindestpflanzgröße STU 14-16 cm.

Es wird empfohlen Gehölze gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 Textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zu verwenden.

Fremdländische Großkoniferen und Koniferenhecken sind im gesamten privaten Grünbereich nicht zulässig.

## § 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### (1) Dacheindeckung

Folgende Farben für die Dacheindeckung sind zulässig:

1. Rot
2. Braun
3. Grau / Anthrazit

### (2) Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen mit Sockel ausgebildet werden. Zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

Geschlossene Einfriedungen in Form von Gabionen sind nicht zulässig.

## § 9 BUßGELDVORSCHRIFT

---

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

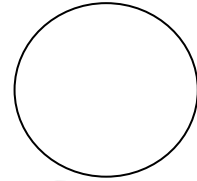
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

## § 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt  
Gemeinde Erdweg, den ... ..

.....  
Christian Blatt, Erster Bürgermeister



Siegel

VORABZUG



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### 1.1 Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### 1.2 Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnbäum)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)

#### 1.3 Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

Wild-, Zier- und Gartensträucher wie zum Beispiel:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

VORABZUG

### C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Erdweg hat am 22.01.2019 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Kleinberghofen - Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

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

Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die Gemeinde Erdweg hat mit Beschluss des Rates vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Erdweg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....  
Christian Blatt

Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....  
Christian Blatt

Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

6. Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gemeinde Erdweg, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

.....  
Christian Blatt

Erster Bürgermeister

## D) BEGRÜNDUNG

### Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Errichtung zweier Einfamilienhäuser auf bislang unbebauten Grundstücken. In dem Bereich sind Baugrenzen festgesetzt, die eine Bebauung in großen Teilen nicht zulassen.

Zudem wurden bereits Gebäude errichtet, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Diese sollen im Zuge der 6. Änderung bauplanungsrechtlich ebenfalls zugelassen werden, weshalb die Festsetzungen der Ursprungssatzung flexibilisiert werden.

Die grundsätzliche Zielstellung in dem Bereich Wohngebäude in ortstypischem Maß errichten zu können bleibt bestehen.

Um dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen, wird die sechste Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Der Geltungsbereich umfasst lediglich rund 7.000 m<sup>2</sup>. Durch die Satzung wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Daher wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird, ebenso wie von der Umweltprüfung, abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Festsetzungen

Die Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden im Wesentlichen beibehalten. Es wird weiterhin ein reines Wohngebiet festgesetzt, die Grundflächenzahl bleibt unverändert.

Die Baugrenzen werden nicht mehr Baukörperbezogen festgesetzt, sondern nehmen nur den gemäß BayBO einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m zu den Verkehrsflächen ein.

Bislang sind im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Teilweise wurden Untergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut, da sich einige Grundstücke in starker Hanglage befinden. Diese Bauart soll weiterhin ermöglicht werden, weshalb entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen orientieren sich am Bestand.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden sinngemäß aus der Ursprungssatzung übernommen.

### Belange des Umweltschutzes

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planänderung nicht berührt oder betroffen.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze. Der § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist grundsätzlich zu beachten, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

#### Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein größtenteils von Wohnbebauung umgebenes und bereits bebautes Gebiet handelt, kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.