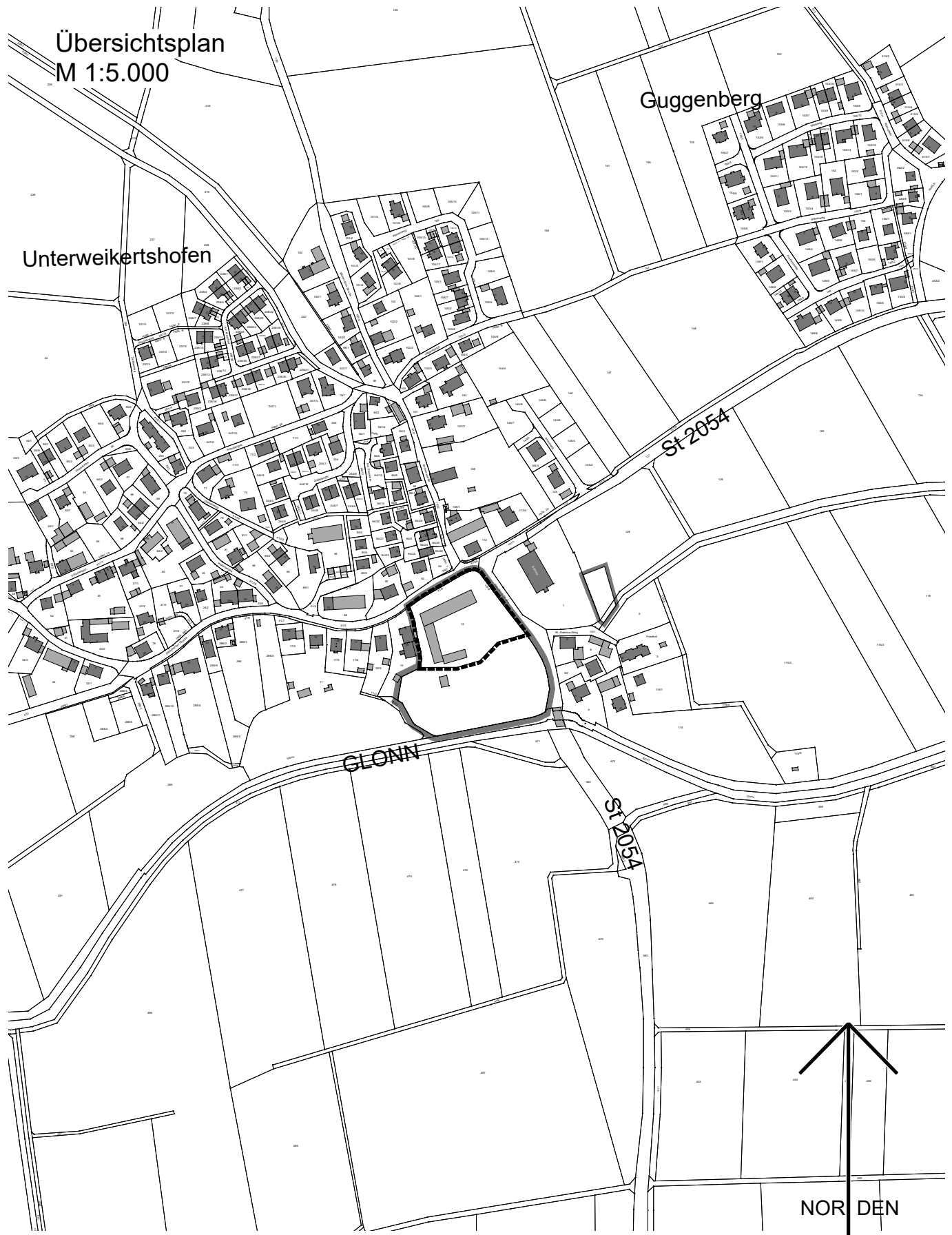


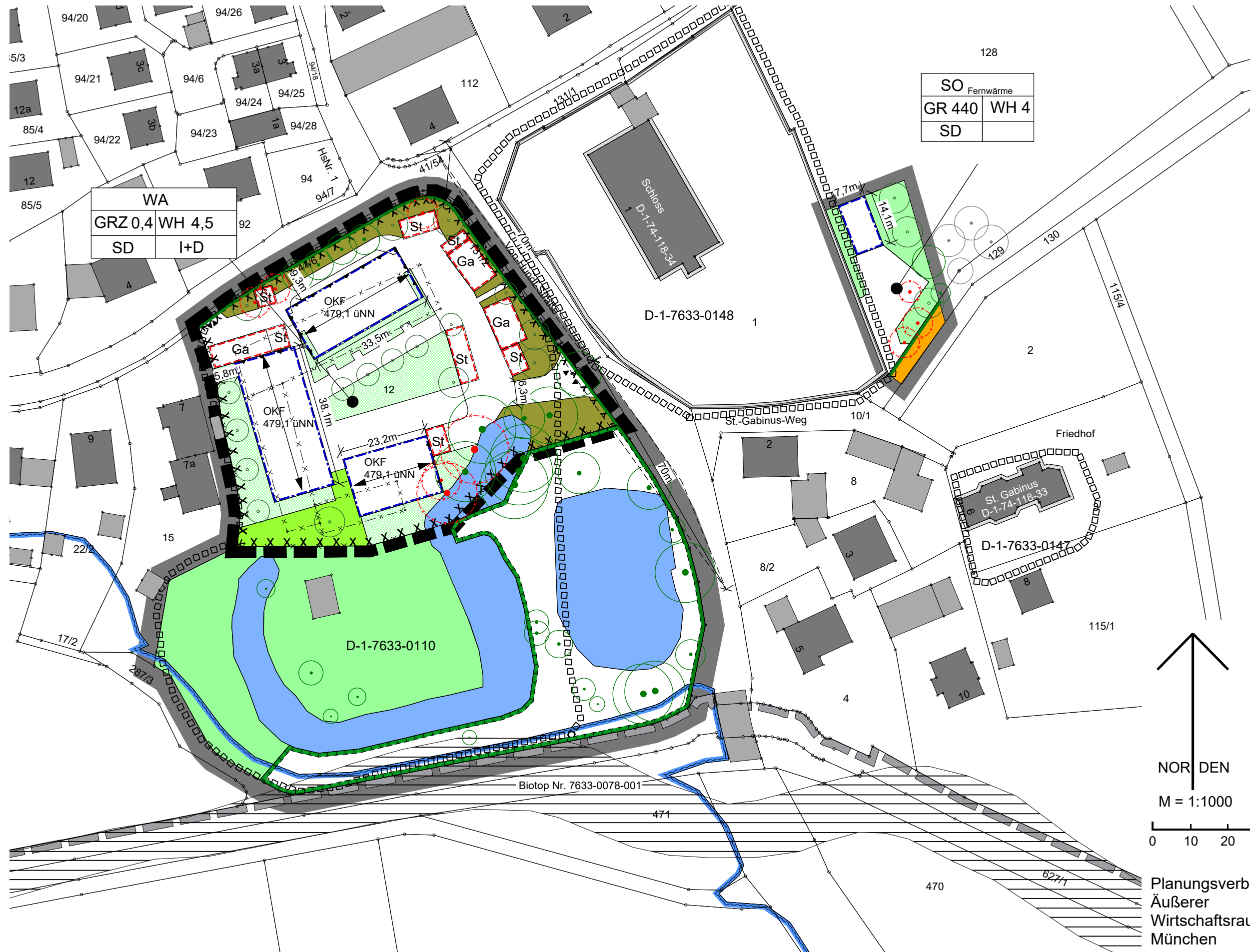
Gemeinde	<b>Erdweg</b> Lkr. Dachau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	<b>Unterweikertshofen Nr. 62, Reiterhof von Hundt</b>
Entwurfsverfasser (VEP)	Hampf + Küchenmeister Architekten PartG mbB Konrad- Adenauer- Str. 9 85221 Dachau
Vorhabenträger	Wolf-Dietrich Graf von Hundt Jakoberstr. 22a 86152 Augsburg
Grünordnung	Dipl. - Ing. Landschaftsarchitekt Margarethe Waubke Stöberlstraße 33, 80687 München
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	ERW 2-85
Bearbeiter	Goetz/Pfannmüller
Plandatum	22.01.2019 (Vorentwurf)

## Satzung

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



# vorhabensbezogener Bebauungsplan Unterweikertshofen Nr. 62 Reiterhof von Hundt

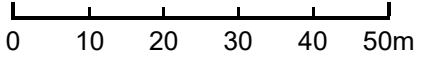


WA	
GRZ 0,4	WH 4,5
SD	I+D

SO Fernwärme	
GR 440	WH 4
SD	

NOR DEN

M = 1:1000





Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München  
 - Geschäftsstelle -  
 Az. 610-41/2-85

22.01.2019

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.  
Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.1.2 **SO<sub>Fernwärme</sub>** Sonstiges Sondergebiet Fernwärme, gemäß § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO.

Im Sondergebiet Fernwärme sind ausschließlich Anlagen zur Erzeugung von Heiz- und Warmwasserenergie zulässig, z.B. Hackschnitzelanlagen.

Zulässige Nutzungen sind ausschließlich die im Durchführungsvertrag vom ..... genannten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ..... des Entwurfsverfassers Hampf + Küchenmeister Architekten PartG mbB aus Dachau, Vorhabenträger Wolf-Dietrich Graf von Hundt aus Augsburg, ist Teil der Satzung.

### 3 Maß der baulichen Nutzung





3.1 **GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.2 **GR 440** Zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 440 m<sup>2</sup>

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3.3 **I + D** Maximal Anzahl der Vollgeschosse, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss

- 3.4 **WH 4,5** Zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 4,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 Es sind insgesamt maximal 16 Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig.
- 4 **Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche und Bauweise**
- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen oder untergeordnete Bauteile nicht überschritten werden.
- 4.3 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.4 Es sind nur Hausgruppen zulässig.
- 4.5 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 5 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 5.1  Fläche für Garagen  
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
- 6.1  Einzuhaltende Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden.  
Der Hauptfirst ist mittig, parallel zur längeren Gebäudekante anzulegen.
- 6.2 **SD** Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 35° bis 45° zulässig.  
Für Garagen sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung (DN) von 25° bis 45° zulässig.
- 6.3 Die Dachform von Nebenanlagen, Carports und erdgeschossigen Bauteilen von Hauptgebäuden ist freigestellt.
- 6.4 Als Dacheindeckung sind Dachbegrünungen, Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben braun bis rot oder anthrazit zulässig. Glasierte oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

## 6.5 Dachaufbauten

Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Errichtung von Gauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren ist ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind in gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach auszuführen. Die Firsthöhe muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Dachform von Dachaufbauten ist freigestellt.

6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

## 6.7 Außengestaltung von Gebäuden


Zur Fassadengestaltung der Gebäude sind glasierte und reflektierende Materialien unzulässig.

6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe zulässig. Lichtschächte sind zulässig.

## 7 Verkehrsflächen

7.1  Öffentliche Verkehrsfläche

7.2  Straßenbegrenzungslinie

7.3  Einfahrt / Einfahrtsbereich  
Die Zufahrt zu den Baugrundstücken ist nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.


7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung (*wird ergänzt*)


8.1  Straßenbegleitgrün(?)

8.2  Gestaltungsgrün

8.3  Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

8.4  private Grünfläche Zweckbestimmung: extensive Grünfläche

8.5  Wasserflächen

8.6  zu pflanzende Bäume

Qualität: 3 mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm

Obstbäume in Sorten; Qualität: Hoch- / Mittelstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm

Die Lage der mit einem Planzeichen zur Pflanzung bestimmten Bäume kann unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl in der Örtlichkeit bis zu 2 m abweichen.

8.7  zu erhaltende Bäume

8.8 Pro Wohneinheit mit Gartenanteil sind 5 heimische Sträucher zu pflanzen; Qualität Container 5 l, Größe / Höhe 80 - 100 cm


## 9 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

9.1 Die Höhe von Einfriedungen ist auf 1,2 m über Geländeoberkante beschränkt. Sie sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

9.2 Aufschüttungen sind maximal bis zur Oberkante Fertig-Fußboden (OKF) von Hauptgebäuden zulässig.  
Hiervon abweichend sind Aufschüttungen zur Anlage von Böschungen bis zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig.

9.3 Stützmauern zur Böschungssicherung sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberkante zulässig.

## 10 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Die gem. Festsetzung A 9.1 festgesetzte Ausgleichsfläche in einer Größe von 2.790 qm wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterweikertshofen, Reiterhof von Hundt“ verbindlich zugeordnet. Als Aufwertungsmaßnahme wird eine extensive Wildblumenwiese mit einem Zauneidechsenbiotop vorgesehen.


Herstellungsmaßnahmen:

- Abtrag des Oberbodens und Auftrag eines mageren Substrats
- Ansaat einer autochthonen Wildblumenwiese
- Ablage von Holzästen an einer sonnigen Randlege und Anlage einer tiefgründigen Sandfläche für die Eiablage
- Aufstellen von Insekten- und Igelhäusern

Pflegemaßnahmen:

- Die Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen
- Das Mahdgut ist komplett abzuräumen
- Das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

## 11 Immissionsschutz

11.1  Kennzeichnung von Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), gemäß „Schalltechnischer Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 mit der Bezeichnung ‚Reiterhof Graf“

von Hundt' im Ortsteil Unterweikertshofen der Gemeinde Erdweg, Landkreis Dachau“ Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnr. 5901.2/ 2017 – SF, Datum 17.12.2018

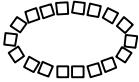





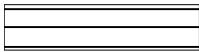
- 11.2 An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind.
- 11.3 Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Eine besondere Form der Lüftung bei teilgeöffneten Fenstern und unter Berücksichtigung des Schallschutzes stellt das sog. „Hafencity- Fenster“ dar. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
- 11.4 Für alle Bauvorhaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens insbesondere für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen, ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – teil 1: Mindestanforderungen“) an den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.

## 12 Bemaßung







- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m



## B Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 |    | <p><b>Bodendenkmal</b><br/>         Akten Nr. D-1-7633-0110 (Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Burg Weikertshofen"))<br/>         Akten Nr. D-1-7633-0148 (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Hofmarkschlosses Unterweikertshofen und seines Vorgängerbaus)<br/>         Akten Nr. D-1-7633-0147 (Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Gabinus in Unterweikertshofen und ihres Vorgängerbaus)</p> |
| 2 |    | <p><b>Baudenkmal</b><br/>         Akten Nr. D-1-74-118-34 (Schloss, dreigeschossiger, stattlicher Bau mit hohem Schopfwalm und turmähnlichem Aufbau im Süden, bez. 1616, 1657 und im 18. Jh. verändert; mit Ummauerung) und Akten Nr. D-1-74-118-33 (Kath. Filialkirche St. Gabinus)</p>   |
| 3 |    | <p><b>Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Glonn</b> (Verordnung des Landratsamtes Dachau über das Überschwemmungsgebiet an der Glonn, u.a., vom 09.11.2015)</p>  |
| 4 |  | <p><b>freizuhaltende Sichtfelder</b><br/>         Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.</p>   |
| 5 |  | <p><b>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altlastenverdachtsfläche</b></p>  |
| 6 |  | <p><b>Landschaftsschutzgebiet LSG-00270.01, Verordnung des Lkr. Dachau über ein LSG im Glonntal</b></p>  |
| 7 |  | <p><b>Biotop der Bay. Biotopkartierung, Biotop Teilflächennummer 7633-0078-001, Gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Glonn.</b></p>  |

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z. B. 12
- 3  bestehende Bebauung mit Hausnr.
- 4  abzubrechende Gebäude
- 5  Prägender Baumbestand
- 6  Baum zu entfernen
- 7 **Nutzungsschablone**

WA	
GRZ 0,4	WH 4,5
SD	I+D

### Bezeichnung des Baugebiets

Grundflächenzahl /Grundfläche	Wandhöhe
Dachform	Geschossigkeit

- 8 **Wasser und Abwasser**  
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wird größtenteils in den vorhandenen Regenwassergraben eingeleitet. Das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Teich geleitet. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich

Mit staunassem Untergrund durch vorhandenes Grundwasser und dem Auftreten von Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen ist zu rechnen. Aus diesem Grund sind sämtliche unter Geländeoberkante einbindende Bauteile (Kellergeschosse, Lichtschächte, außen liegende Kellerzugänge, etc.) unterhalb der Geländeoberkante wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Notüberläufe der Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, dass das überschüssige Niederschlagswasser schadfrei in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden kann.

- 9 Landwirtschaft  
Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.
- 10 Altlasten  
Altlasten sind durch künstlich aufgefüllte Böden bis zu einer Tiefe von 3,0 m bekannt. Dieses im Zuge der Aushubarbeiten anfallende sensorisch auffällige Material ist vollständig zu entnehmen und auf geeigneten Flächen zwischen zu lagern. Zur Klärung des Entsorgungsweges ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V .m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 11 Kampfmittelfreiheit  
Das Auftreten von Kampfmitteln ist aufgrund früherer Weltkriegsmunitionsfunde im angrenzenden Fließgewässer Glonn und in den Wassergräben nicht auszuschließen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit im Plangebiet fachgerecht sicher zu stellen.
- 12 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Bäume:                            | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)     | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- Für die zu pflanzenden Bäume unter A 8.6 empfehlen wir folgende Arten gemäß Anlage 4 Umweltbericht.
- A = Acer platanoides oder pseudoplatanus (Spitz- / Bergahorn)
- T = Tilia cordata / platyphyllos (Winter- / Sommerlinde)
- O = Obstbaum

- 13 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 14 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 15 Denkmalschutz  
Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Art. 8 DSchG  
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 16 Erneuerbare Energien  
Die Verwendung von Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen etc.) und zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. Regenwasserzisternen) wird ausdrücklich empfohlen.
- 17 Photovoltaikanlagen  
Durch Photovoltaikanlagen auf Haus- und Garagendächern kann es zu Beeinträchtigungen der benachbarten Gebäude durch Blendwirkung kommen. Es wird empfohlen, die Blendwirkung vor dem Einbau der Solar-Module fachgerecht überprüfen zu lassen.
- 18 Geothermie  
Der Betrieb von Wärmepumpen im Freien kann zu Belästigungen der Anwohner durch die von den Wärmepumpen ausgelösten Schallemissionen führen. Daher sollte bereits bei der Planung und Errichtung der Wärmepumpe darauf geachtet werden, dass
- Die Anlagen möglichst auf der von den Immissionsorten abgewandten Gebäudeseite aufgestellt werden und
  - Lärmarme Wärmepumpen (Schallleistungspegel < 50dB(A)) mit langsam laufenden Ventilatoren zum Einsatz kommen.

- 19      Brandschutz  
Die Anforderungen des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) und weiteren einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.  
Die entsprechenden Umfahrungs- und Aufstellflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
- 20      Garagen und Stellplätze  
Garagen und Stellplätze sind gemäß der Satzung der Gemeinde Erdweg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen i.d.F.v. 24.06.2018 herzustellen.
- 21      Bauantrag  
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Art. 5 und 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist und folgende Informationen enthalten soll:
- Höhenlage der Gebäude
  - Befestigte und zu begrünende Fläche
  - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
  - Anlagen zur Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser
  - Gehölzpflanzungen
  - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
  - Geländegestaltung, Ausführung von Stützmauern mit Material- und Höhenangaben
- 22      Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen.
- 23      Artenschutz  
Grundlage der Maßnahmenvorschläge sind folgende Gutachten:
- Erhebung zum Vorkommen von potentiellen Fledermausquartieren und Gebäudebrütern, Vorschläge zur ökologischen Aufwertung vom 4.9.2018, Verfasserin Dipl. Biol. Eva Kriner, Hohenleitnerweg11 in 82 445 Grafenaschau.
- Erhebung zum Vorkommen von potentiellen Fledermaus- und Höhlenbrüterquartieren sowie xylobionten Käfern an zu fällenden Bäumen vom 15.12.2018. Verfasserin Dipl. Biol. Eva Kriner, Hohenleitnerweg11 in 82 445 Grafenaschau.
- Unterweikertshofen, Reiterhof von Hundt, Artenschutz, Empfehlungen zur Anbringung von Ersatzquartieren und Nisthilfen zur Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.03.2019, Verfasserin Dipl. Biol. Eva Kriner, Hohenleitnerweg11 in 82 445 Grafenaschau.
- Abriss der Gebäude im Winter
  - Anbringen von mindestens 6 Fledermauskästen an den Neubauten
  - Anbringen von mindestens 15 Mehlschwalben-Nisthilfen (Doppelnester) an den Neubauten

- Anbringung von mindestens 3 Halbhöhlenbrüter-Nisthilfen an den Neubauten
- Fällung der Bäume erst nach eingehender Kontrolle mittels Hubsteiger

Diese Kontrolle erfolgte am 12.11.2018. Siehe hierzu Kapitel 3 des oben genannten Gutachtens, Auszug:

### 3 Maßnahmen

**Kurze Maßnahmen-Zusammenfassung**, unten weiter ausgeführt:

- Schnitt in den Wintermonaten (Oktober bis Februar)
- Baum 1: Kronentlastung/Einkürzen des Stammes oberhalb des Bereichs mit der festgestellten Höhlung
- Baum 2: wenn möglich Kronentlastung/Einkürzen des Stammes bis oberhalb des Bereichs mit der festgestellten Spechthöhle. Bergung des stark geschädigten Seitentriebes und Anbringung an Nachbarbaum.
- Baum 3: normale Fällung möglich, Baum verbleibt als Totholz auf dem Gelände
- Das Holz aller drei Bäume auf dem Gelände belassen

- 24 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG). Die oben genannten Maßnahmen sind dabei zu berücksichtigen.
- 25 Die Dingliche Sicherung ist als persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und je nach Zweck des Ausgleichs zusätzlich als Reallast gemäß § 1105 BGB auszugestalten.  
Zwei Jahre nach Baufertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Umsetzungsbericht über die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Die Baufertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- 26 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den ..... ..... <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Erdweg, den ..... ..... Christian Blatt, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
8. Die Gemeinde Erdweg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erdweg, den .....

(Siegel)

.....

Christian Blatt, Erster Bürgermeister

10. Ausgefertigt

Erdweg, den .....

(Siegel)

.....

Christian Blatt, Erster Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Erdweg, den .....

(Siegel)

.....

Christian Blatt, Erster Bürgermeister