TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Sigmertshausen Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Röhrmoos, Gemarkung Sigmertshausen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz- BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352), erlässt die Gemeinde Röhrmoos diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

2.2 Die Ausnahme bei Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 wird ausgeschlossen.
Dies betrifft im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzung:

- Tankstellen

3. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA: Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nichtzulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -ausrichtung:

Zulässig sind:

Satteldach SD

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind: rote, braune, graue und schwarze Dachdeckungen in Ziegel- oder Blech Ausführung sowie Dachbegrünungen

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: SD: max. 6,50 m

Firsthöhe: SD: max. 9,50 m

Wandhöhe (Definition):

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Wand-/Firsthöhe ist die Oberkante der Kreisstraße DAH10 in der jeweiligen Verlängerung der traufseitigen Gebäudemitte zur Straße. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante Wand.

Garagen

Garagen sind grundsätzlich dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Die Länge ist für Grenzgaragen auf 9 m beschränkt. Vor den Garagen ist eine Zufahrt mit einer Tiefe von mindestens 5 m vorzusehen. Der Stauraum vor Garagen gilt nicht als Stellplatz. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie von Fahrzeugen ohne Querung anderer Stellplätze ungehindert erreicht werden können.

Abstandsflächentiefe

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung beträgt die Abstandsflächentiefe im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

5. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden.

Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen

6. EINFRIEDUNGEN

Gem. BayBO

Auf allen Grundstücken ist eine sockelfreie Einfriedung und ein Abstand des Zauns zum Gelände von mindestens 15 cm herzustellen.

7. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Ausgleichsfläche intern (Streuobstwiese)

Die interne Ausgleichsfläche wird auf der Flurnummer 200/9, Gemarkung Sigmertshausen, nachgewiesen. Sie wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern gesichert.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen müssen spätestens mit der Fertigstellung der vollständigen Erschließung angelegt sein.

Erstgestaltungs- und Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen in Reihe,
mit Verbisschutz, Wühlmausschutz und Anbinden

Pflanzliste:

Pflanzenart		Qualität
Malus 'Geflammtter Kardinal'	Herbstapfel 'Geflammtter Kardinal'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Malus 'Rote Sternrenette'	Winterapfel 'Rote Sternrenette'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Malus 'Ontario'	Winterapfel 'Ontario'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Malus 'Roter Eiserapfel'	Winterapfel 'Roter Eiserapfel'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Malus 'Jakob Lebel'	Herbstapfel 'Jakob Lebel'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Pyrus communis 'Gelbmöstler'	Herbstbirne 'Gelbmöstler'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Pyrus communis 'Schweizer Wasserbirne'	Herbstbirne 'Schweizer Wasserbirne'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Pyrus communis 'Kuhfuß'	Sommerbirne 'Kuhfuß'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Pyrus communis 'Pastorenbirne'	Winterbirne 'Pastorenbirne'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Pyrus communis 'Gute Luise'	Sommerbirne 'Gute Luise'	H. 3xv. mDb StU 12-14
Prunus 'Schneiders Späte Knorpel'	Süßkirsche 'Schneiders Späte Knorpel'	H. 3xv. mDb StU 12-14

Wieseneinsaat:

Verwendung von autochthonen Saatgut: Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

Pflegemaßnahmen:

Schnittmaßnahmen zur Kronenentwicklung zulässig, Wässern,
Mahdzeitpunkt 15. Juni, zwingend zweite Mahd ab 1. September, Abfuhr Mähgut, kein Mulchen,
Festmistdüngung möglich, kein chemischer Pflanzenschutz.

Ausgleichsfläche extern (Fl.Nr. 388/0, Gemarkung Großinzemoos)

Die Fläche hat eine Größe von 473 m² (Faktor 1,0). Die Maßnahmen wurden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau sowie dem Forstrevier Markt Indersdorf abgestimmt. Es werden sog. Hochstümpfe als gezielte Waldnaturschutzmaßnahme geschaffen. Des Weiteren wird das restliche Stammholz als Totholz auf den Flächen liegen gelassen. Entlang des Weges wird Wildobst im Abstand von 2 m gepflanzt (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Elsbeere). Abgesehen von den Hochstümpfen und dem Totholz werden die restlichen Bäume entnommen. Es werden dafür reine Buchen im Abstand 1,5 m x 1,5 m gepflanzt. Das Guthaben von 214 m² steht für andere Vorhaben zur Verfügung. Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen müssen spätestens mit der Fertigstellung der vollständigen Erschließung angelegt sein.

Grünflächen privat

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze zulässig. Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gem. Artenliste (Gehölze) zu pflanzen.

Einzelbäume

Gehölzgröße: Sol. mind. 3 x. v. STU 14-16 m.B.

Artenliste (Gehölze)

Bäume (in Arten und Sorten):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme	

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa spec.	Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Nicht heimische Gehölze (dürfen nicht für die Ortsrandeingrünung verwendet werden):

Bäume

Ginkgo biloba

Sorbus intermedia

Ginkgobaum, Fächerblattbaum

Schwedische Mehlsbeere

Sträucher

Deutzia gracilis

Philadelphus erectus

Philadelphus coronarius

Spirea spec.

Maiblumenstrauch

Heckenjasmin

Bauernjasmin

Spiertstrauch

8. OBERFLÄCHENWASSER UND ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Oberflächenwasser:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Allerdings muss gemäß Baugrundgutachten der Fa. Crystal Geotechnik, Utting, mit Datum vom 31.10.2018 von einem höchsten Grundwasserstand bei 1,50 – 1,20 m unter Gelände ausgegangen werden. Um den geforderten Grundwasserflurabstand von 1,0 m einhalten zu können, muss die Versickerung oberflächlich in sehr flachen Mulden erfolgen.

Wasserversorgung:

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Abwasser:

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist über einen neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Dabei sind die Vorgaben der Erschließungsplanung zwingend anzuwenden.

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus Anlage 2.4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 7692.1 / 2021 - MZ, vom 29.06.2022, die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

TEXTLICHE HINWEISE

11. GRUNDWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, auf dem Grundstück zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden, und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind einzuhalten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt München zu beantragen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist dabei zu beachten. Für einen ausreichenden Grundwasserschutz ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers entsprechend dem Bewertungsverfahren nach DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ grundsätzlich nachzuweisen

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Stellplatz- und Parkplatzflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen- bzw. Hofflächen auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierfür bietet sich die Anlage von flachen Mulden westlich der geplanten Bebauung an (tiefer liegende Grundstücksseite).

12. KELLERGESCHOSSE

Es wird darauf hingewiesen, dass ein einer Bebauung mögliche Kellergeschosse in den wasserundurchlässigen Zonen zu liegen kommen (vgl. Baugrundgutachten vom 31.10.2018). Hierdurch kann sich, je nach Art der Baugrundverfüllung, ggf. Grund- und Schichtwasser in der verfüllten Baugrube sammeln. Unter Umständen steht das Kellergeschoss dann permanent im Wasser. Um eine Vernässung zu vermeiden, muss ggf. eine dichte Wanne vorgesehen werden.

13. BODENVERSIEGELUNG

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

14. VERWENDUNG VON PESTIZIDEN

Auf eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Bioziden im Gartenbereich ist so weit wie irgend möglich zu verzichten.

15. IMMISSIONSSCHUTZ

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Röhrmoos, Rathausplatz 1, 85244 Röhrmoos, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

16. BODENDENKMALPFLEGE

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auch im näheren Umgriff sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Auf die gemäß Art. 7 DSchG bestehende Erlaubnispflicht wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

17. ENTWÄSSERUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan in dreifacher Ausfertigung bei der Gemeinde Röhrmoos einzureichen.

18. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Für alle Ausgleichsflächen sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Die Pflege der Ausgleichsflächen soll im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Alle Ausgleichsflächen sind dem Okoflächenkataster (OFK) zu melden.

19. GARTENBAU

Im Vorfeld der geplanten Erschließungsmaßnahmen wird drauf hingewiesen, dass während der Bautätigkeiten bzw. Tiefbauarbeiten möglicherweise belasteter Boden aus tieferen Schichten in die für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanzen (Nutzgärten) relevanten oberen Bodenschichten gelangen kann.

Am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen sollte es im Plangebiet Ziel sein, dass auf allen für den Anbau von gartenbaulichen Nutzpflanzen potenziell möglichen Flächen eine unbelastete Oberbodenschicht in mindestens 0,60 m Tiefe unter GOK vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird auf die Anforderungen an das Aufbringen von Bodenmaterial in § 12 BBodSchV (Einhaltung 70 Prozent Vorsorgewerte) verwiesen.

Bei geogen erhöhten Wersten gilt für eine Rückverfüllung dieser Böden, dass das Material innerhalb des gleichen Gebietes verlagert bzw. wieder aufgebracht werden darf (s. § 12 BBodSchV).