

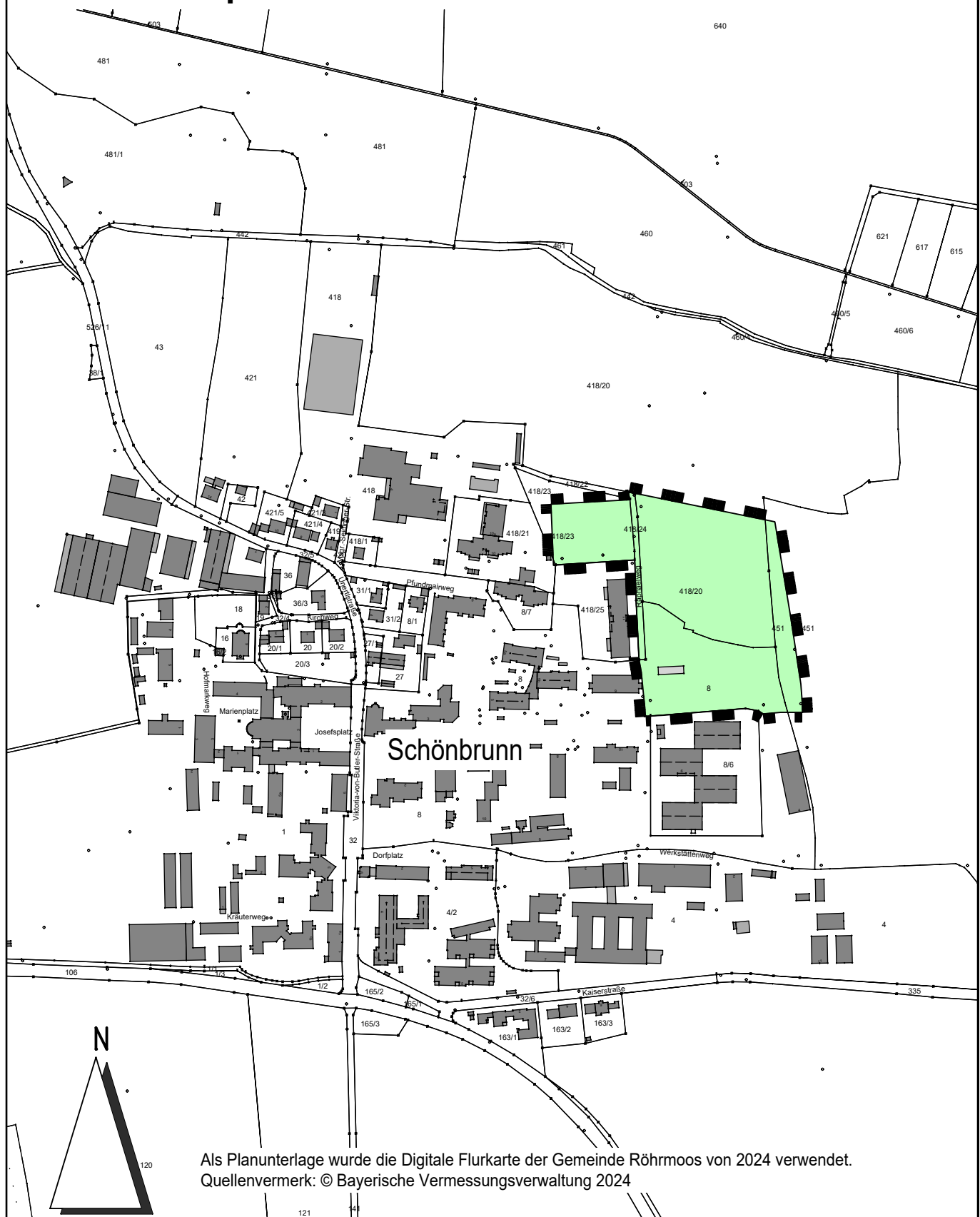
Gemeinde Röhrmoos - Landkreis Dachau

Bebauungsplan "Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene", Schönbrunn

Mit integriertem Grünordnungsplan

Übersichtsplan M 1:5.000

Entwurf vom 29.04.2026



Die Gemeinde Röhrmoos

erlässt 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 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 238) 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 23.12.2025 (GVBl. S. 637) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 26.03.2026 (GVBl. S. 75) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Satzung

Inhalt:	A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
	B. Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 4, 5
	C. Hinweise durch Planzeichen	Seite 6
	D. Festsetzungen durch Text	Seite 7 - 10
	E. Hinweise durch Text	Seite 11 - 13
	F. Verfahrensvermerke	Seite 14

Anhang: Begründung zur Satzung

Planungsstand:	Vorentwurf:	29.10.2025
	Entwurf:	29.04.2026

Planverfasser:

Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft

E G L



Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18
email: buero-landshut@egl-plan.de
http://www.egl-plan.de

Tatjana Kröppel
Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin



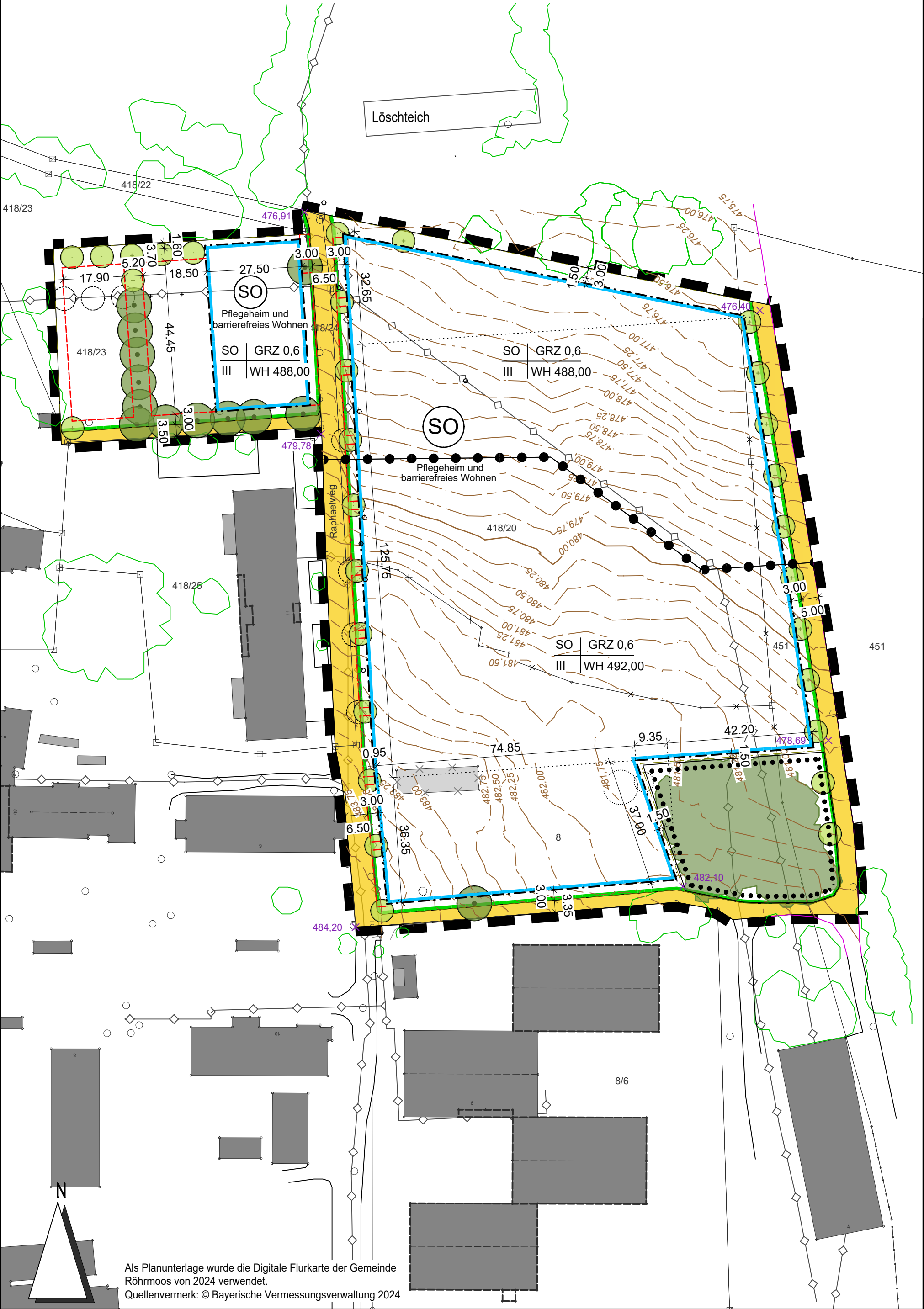
Gemeinde Röhrmoos:

Rathausplatz 1
85244 Röhrmoos

1. Bürgermeister Georg Niederschweiberer

A. Planzeichnung M 1 : 1.000

Entwurf vom 29.04.2026



B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 11 BauNVO)

- B.1.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Pflegeheim und barrierefreies Wohnen“ i.V.m. Punkt D.1.1
Pflegeheim und barrierefreies Wohnen

B.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- B.2.1 WH 488,00 Maximal zulässige Wandhöhe in m über Normalhöhennull
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- B.2.2 GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,6, vgl. Punkt D.2.1
- B.2.3 III Maximal zulässige Zahl der Geschosse, hier: Drei

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- B.3.1  Baugrenze
- B.3.2  Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (die über die Baugrenze B.3.1 hinaus gehen)

B.4. VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

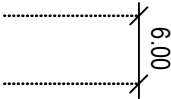
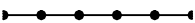
- B.4.1  Private Straßenverkehrsfläche, öffentlich gewidmet
- B.4.2  Straßenbegrenzungslinie

B.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- B.5.1  Bestehender Baum, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen
Die Lage kann bei Ersatzpflanzung geringfügig verschoben werden
- B.5.2  zu pflanzender Baum, in der Lage geringfügig verschiebbar
Vgl. textl. Festsetzungen Punkt D.9.3
- B.5.3  Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Hier Erhalt des Wäldchens. Vgl. Festsetzung Punkt D.10.4

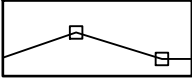
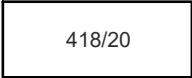
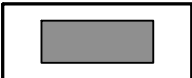
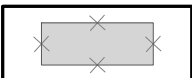
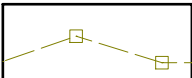
B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

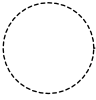
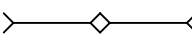
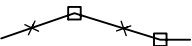
- B.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- B.6.2  Maßzahlen (in Meter) mit Hilfslinien
- B.6.3  Abgrenzung des Maßes der Nutzung, hier max. zulässige Wandhöhe

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| C.1.1 |  | Bestehende Grundstücksgrenze |
| C.1.2 |  | Flurstücks-Nummern |
| C.1.3 |  | Bestandsgebäude |
| C.1.4 |  | Bestandsgebäude, abzureißen |
| C.1.5 |  | Geplante Grundstücksgrenze |

C.2. Kennzeichnungen:

- | | | |
|-------|---|---|
| C.2.1 |  | Bestehender Baum, zu entfernen |
| C.2.2 |  | Bestehendes Wäldchen Kronenbereich |
| C.2.3 |  | Bestehender benachbarter Baum, zu erhalten (Krone aus Luftbild 2024)
Kronenbereiche liegen teilweise im Geltungsbereich |
| C.2.4 |  | Bestehende Leitungstrasse, unterirdisch (nachrichtliche Übernahme) |
| C.2.5 |  | Höhenkote Bestandsgelände, Vermessung durch Vermessungsbüro
Wimmer, Markt Indersdorf am 09.10.2024 (nachrichtliche Übernahme) |
| C.2.6 |  | Höhenlinie Bestandsgelände, Vermessung durch Vermessungsbüro
Wimmer, Markt Indersdorf am 09.10.2024 (nachrichtliche Übernahme) |
| C.2.6 |  | Aufzulösende Grundstücksgrenze |

D. Festsetzungen durch Text

D.1 Art der baulichen Nutzung

- D.1.1 Alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim und barrierefreies Wohnen" gemäß §11 BauNVO festgesetzt.
- D.1.2 Hauptnutzung des sonstigen Sondergebiets ist ein Pflegezentrum sowie zugehörige barrierefreie Wohnungen. Zulässig sind:
- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen für vollstationäre Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich von Aufenthalts- und Gemeinschaftseinrichtungen,
 - Dem Pflegezentrum zugeordnete barrierefreie Wohnungen und Wohnanlagen (betreutes Wohnen)
 - Gebäude und Einrichtungen für die Verwaltung, Bewirtschaftung, Versorgung und zum technischen logistischen Betrieb der Einrichtungen
 - Zentralküche, auch als Einzelgebäude zur Versorgung des Sondergebiets und der Anlagen in Schönbrunn
 - Wohnungen für Personal
 - Unterkünfte die dem Pflegezentrum dienen (z.B.: Wohnungen für kurzzeitigen Aufenthalt, Familienbesuch)
 - Rettungswachen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung und Beschäftigung, sofern sie dem Pflegezentrum dienen
 - die der Versorgung des Sondergebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (z. B.: Mensa / Café / Kiosk) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300m²
 - Gebäude für Kindertagesstätte, Kindergarten und Kinderbetreuung
 - die der Versorgung der Gebäude dienenden separaten Technikgebäude sowie Anlagen und Gebäude für den ruhenden Verkehr (z. B.: Parkdeck).
 - dem Pflegezentrum dienende, nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Apotheken und medizinischer Facheinzelhandel bis zu einer Gesamtfläche von maximal 300m² (z.B.: Friseur).

D.2 Maß der baulichen Nutzung

- D.2.1 Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden.
- D.2.2 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (B.2.1) ist durch eine Höhenkote in Meter über Normalhöhennull als absolute Höhe begrenzt. Der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachaußenhaut (Pulldach, Satteldach) oder Oberkante Attika (Flachdach) darf diese Kote nicht überschreiten.

D.3 Abstandsflächen

Es werden die Abstandsflächen entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von Röhrmoos festgesetzt.

D.4 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 12 Nr. 1 BauGB):

Es ist eine Bereitstellungsfläche für Müll in ausreichendem Maß in wasserdurchlässiger Bauweise für den anfallenden Hausmüll vorzusehen. Die Fläche ist an einer der Erschließungsstraßen zu platzieren.

D. Festsetzungen durch Text

D.5 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

- D.5.1 Dachneigung: bis 7° bei Pultdächern
 bis max. 5° bei Flachdächern
 22° bis 28° bei Satteldächern
- D.5.2 Dachform: Satteldach; Pultdach / Flachdach mit extensiver Dachbegrünung (s. D.9.6)
- D.5.3 Dachdeckung: Pult- und Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 Für Satteldächer sind helle, nicht glänzende Farbtöne (hellrot, hellgrau),
 sowie Blechdächer im natürlichen Farbspektrum (kupferfarben, titanzink-
 farben) zulässig.
- D.5.4 technische Auf- Technische Aufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und
bauten: maximal 25 % der Dachfläche zulässig. Sie sind mindestens 2 m nach
 hinten zu versetzen, sofern sie nicht von der Attika verdeckt sind.
- D.5.5 Dachgärten intensiv begrünte Dachgärten sind zulässig. Sie sind mind. 2 m zurück zu
 versetzen und einzufrieden. Die Einfriedung ist transparent auszuführen und
 bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Zugänge sind bis 2,5 m Höhe zulässig.
- D.5.6 Fassaden Photovoltaik Elemente sind für die Gestaltung der Fassaden zulässig.

D.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrsflächen

- D.6.1 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind - soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (wie Schotterrasen, Rasengittersteine oder weitfugiger bzw. fugenreicher Pflasterbelag) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
Ausnahme: Für Behindertenstellplätze inkl. Nebenflächen sind alle gut befahrbaren Beläge zulässig.

D.7 Einfriedungen, Mauern und Geländemodellierung

- D.7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberkante zulässig.
- D.7.2 Bei allen Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.
- D.7.3 Einfriedungen, die direkt an die Verkehrsflächen (Straßenfahrbahn) angrenzen, sind mindestens 50 cm von der Grenze zurückzusetzen. Einfriedungen, die an einen Gehweg angrenzen, sind hiervon ausgenommen.
- D.7.4 Geländemodellierung:
Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den Höhen des Nachbargrundstücks anzupassen.
- D.7.5 Mauern / Stützmauern:
Mauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stützmauern sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und bis maximal 1,5 m Höhe ab natürlicher Geländeoberkante gemessen zulässig. Stützmauern sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

D.8 Emissionen

- D.8.1 Bei Verwirklichung einer Zentralküche ist eine dem Stand der Technik entsprechende Erfassung, Reinigung und Ableitung der geruchsbeladenen Abluft in die freie Luftströmung 1,0 m über First der geplanten Zentralküche zu führen.

D. Festsetzungen durch Text

D.9 Grünordnung

- D.9.1 Es werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt:
Als Ersatz für die Rodung der beiden bestehenden Obstbäume und der Linde im Eselgehege sowie der drei Linden am Bestandsparkplatz und der 4 Straßenbäume am Raphaelweg sind Ersatzbäume zu pflanzen, ebenfalls 2 Obstbäume und 8 Laubbäume. Der Standort im Geltungsbereich kann frei gewählt werden.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, ausreichend zu wässern und bei Ausfall zu ersetzen.
- D.9.2 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen in befestigten Flächen, ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12m³, Einbautiefe mind. 100cm zu verwenden.
- D.9.3 **Artenwahlliste 1**
Für die Baumpflanzungen entlang der Straßen gemäß B.5.2 sowie für Bäume zwischen Stellplätzen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Straßenbäume mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25cm, lichte Höhe 2,5m über Fußwegen und 4,5m über Straßen
die folgenden Arten (auch in Sorten) können als Straßenbäume gewählt werden:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aria 'Magnifica'	echte Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde

- D.9.4 Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bepflanzung muss davon mindestens 25% betragen (Mindestpflanzfläche), sofern nicht Bepflanzungen direkt festgesetzt sind. Die Pflanzungen aus B.5.2 werden angerechnet. Die Arten sind aus Artenwahlliste 2 zu wählen.

- D.9.5 **Artenwahlliste 2** Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und Dichten:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16,
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm,
Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet.

Bäume:	Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Cornus mas - Kornelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornellkirsche	Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus in Arten und Sorten - Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Ilex aquifolium - Gewöhnliche Hülse	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Juglans nigra - Schwarznuss	Prunus spinosa - Schlehe
Magnolia kobus - Kobusmagnolie	Rosa arvensis - Feld-Rose
Mespilus germanica - Echte Mispel	Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Quercus robur - Stiel-Eiche	Salix caprea - Sal-Weide
Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix in Arten und Sorten - Weide	Sambucus racemosa - Roter Holunder
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Weigelia ssp. - Weigelie in Arten und Sorten
Obstbaumhochstämme oder Solitär	Beerensträucher

D. Festsetzungen durch Text

D.9.6 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem zweischichtigen Aufbau, bestehend aus druckfester Dränschicht bzw. Dränmatte und einer gütegesicherten Vegetationstragschicht mit einer Schichthöhe von mind. 10cm und einer gemischten Begrünung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu erstellen.

Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Vordächer.

D.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- D.10.1 Die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0,04% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen.
- D.10.2 Die zu rodenden Gehölze im Geltungsbereich sind im Vorfeld auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Diese sind mit One-Way Verschlüssen zu schließen. Die Rodung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Die Gehölze mit Fledermausquartieren können nur im Oktober gerodet werden.
- D.10.3 Das bestehende Nebengebäude (Eselstall) ist vor Abriss im Vorfeld auf Fledermausquartiere und gebäudebrütende Vögel zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder Gebäudebrüter gefunden werden, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen abzustimmen und umzusetzen.
- D.10.4 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Für das Wäldchen im Südosten ist der Erhalt der Gehölze innerhalb der Flächen gemäß Ziffer B.5.3 vollständig zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Es sind keine Pflanzungen zulässig sondern die Entwicklung durch Sukzession festgesetzt.

E. Hinweise durch Text

E.1 Bodendenkmalpflege

- E.1.1 Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas vom Landesamt für Denkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Unabhängig davon ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird ebenfalls hingewiesen.

E.2 Umweltbericht und Ausgleichsflächennachweis

- E.2.1 Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben, bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert. Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf wird auf den Flurnummern 481, 460 und 503, Gmkg. Schönbrunn nachgewiesen.

E.3 Wasserwirtschaft

- E.3.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen
- E.3.2 Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen. Für die Standsicherheit der Geländemodellierung ist ausschließlich der jeweilige Bauherr verantwortlich.
- E.3.3 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.
- E.3.4 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)
- E.3.5 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B.Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- E.3.6 Um auch auf extreme Starkregenereignisse vorbereitet zu sein, wird eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- E.3.7 Bei Ausführung von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen sind zusätzliche Behandlungsmaßnahmen für das einzuleitende Regenwasser vorzunehmen. Die hierzu anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.
- E.3.8 Für Dach- und Dichtungsbahnen sind Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung (z. B. Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) oder Produktdatenblätter, die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCCP) und Biozide, erfüllen) zu verwenden.

E.4 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Dachau unverzüglich zu informieren.

E.5 Erdkabel und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

- E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständi-

E. Hinweise durch Text

gen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

- E.5.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

Die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen – Richtlinien für die Planung" ist zu beachten.

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungs- und Leitungsanlagen nicht behindert werden.

Es wird auf die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

- E.5.3 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind soweit möglich innerhalb der für die öffentlichen Verkehrswege festgesetzten Flächen und mit ausreichendem Abstand zu planlich festgesetzten Baumpflanzungen, unterirdisch zu verlegen.
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

E.6 Freiflächengestaltung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz

Im Hinblick auf den Klimaschutz und Artenschutz wird empfohlen, bei der Freiflächengestaltung auf großflächige Kies-, Schotter- und Steinflächen in den Pflanzflächen zu verzichten. Grünflächen und Pflanzungen als klimatisch wirksame Flächen verhindern Aufheizen, beugen Verlust von Artenvielfalt vor und schaffen Insektenlebensräume.

Weiterhin wird empfohlen helle Beläge für die Freiraumgestaltung zu wählen, da diese sich weniger stark aufheizen als dunkle, insbesondere in Kombination mit Baumpflanzungen (Stellplätze, Platzflächen, Aufenthaltsbereiche, etc.).

E.7. Kronen- und Wurzelschutz

Der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Kronentraufbereich der angrenzenden Bäume auf den Nachbargrundstücken ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

E.8. Stellplätze

Die Zahl und Ausbildung der erforderlichen Stellplätze ist gemäß "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse der Gemeinde Röhrmoos", 1. Änderung in der Fassung vom 28.05.2025 nachzuweisen.

E.9 Erforderliche Grenzabstände von Pflanzen

Für alle Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten: (ABGB, Art. 47):

- Bäume, Sträucher oder (geschnittene) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke bis max. 2,0 m Höhe müssen mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden,
- Bäume, Sträucher oder (freiwachsende) Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke über 2,0 m Höhe müssen mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt gepflanzt werden.

E. Hinweise durch Text

E.10. Barrierefreiheit

Aufgrund der Zweckbestimmung "Alten- / Pflegeheim" im Sondergebiet empfiehlt es sich ein besonderes Augenmerk auf Möglichkeiten zur Barrierefreiheit zu legen. In diesem Fall betrifft dies vor allem die Zugänglichkeit der Gebäude, Außenanlagen und die Benutzerfreundlichkeit der Ausstattung.

E.12. Belange der Feuerwehr

Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsdienst müssen vorhanden sein. (Flächen für die Feuerwehr –DIN 14090)

Der zweite Rettungsweg kann bei Gebäuden bis zu einer Oberkante Fertigfußboden von 7,0 m über Geländeoberkante mit tragbaren Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden. Für den Nachweis der Rettungswege mit höheren Wandhöhen ist dies zu berücksichtigen und es sind entsprechend Fluchttreppen als zweiter baulicher Rettungsweg nachzuweisen.

E.13. Oberbodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu behandeln, dass er wieder verwendet werden kann. Eine geordnete Oberbodenlagerung hat auf Mieten mit einer Basisbreite von 3m, einer Kronenbreite von 1m und einer maximalen Höhe von 1,5 m zu erfolgen.

Flächenlagerungen sollten nicht höher als 1 m sein.

Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine geeignete Gründung anzulegen. Die nördlich an die Klärbecken angrenzenden Moorböden sind zu beachten und zu schützen.

E.14. Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis und im Rahmen der Ortsüblichkeit gestattet. Es ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus dieser Nutzung und dem landwirtschaftlichen Verkehr, besonders zu Erntezeiten, auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen oder in den Abendstunden zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

E.15. Vogelschlag

Bei der Planung von größeren Fenstern oder Glasflächen an den geplanten Gebäuden, müssen grundsätzlich Maßnahmen zur Reduzierung/Verhinderung von Anflügen an Scheiben durch Vögel berücksichtigt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass auf größeren Glasscheiben außenseitig Markierungen angebracht werden. Dabei wird empfohlen, geprüfte Muster zu verwenden (vgl. SCHMID et al. 2012). Eine Verwendung von schwarzen Silhouetten oder Produkten mit Wirkungen im UV-Bereich sind nicht geeignet. Ein gewisser Effekt lässt sich über die Berücksichtigung von z.B. Jalousien o.ä. erreichen. Um gefährliche Spiegelungen einzudämmen wird empfohlen, nur Gläser mit geringem Außenreflexionsgrad einzusetzen.

Fledermäuse nehmen glatte senkrechte Flächen erst kurz vor dem Aufprall wahr und können so einen Zusammenstoß oft nicht vermeiden („akustische Fallen“, GREIF et al. 2017). An größeren Fenstern sind vorbeugend geeignete Maßnahmen zur Verhinderung/Reduzierung von Anflügen durch Fledermäuse vorzusehen. Die Verwendung von Glas mit Struktur kann eingeschränkt als vorbeugend geeignete Maßnahme zur Verhinderung/Reduzierung von Anflügen durch Fledermäuse angesehen werden. Ein gewisser Effekt lässt sich auch über die Berücksichtigung von z.B. Außenjalousien oder Fensterläden erreichen.

E.16. Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle zitierten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Röhrmoos im Bauamt zu den Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind außerdem bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

F. Verfahrensvermerke

F.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Röhrmoos hat in der Sitzung vom 29.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Neubau Wohnen Kinder und Erwachsene“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

F.2 **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2025 hat in der Zeit vom 03.02.2026 bis 06.03.2026 stattgefunden.

F.3 **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2025 hat in der Zeit vom 03.02.2026 bis 06.03.2026 stattgefunden.

F.4 **Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: barrierefreier Zugang zu Papierfassungen im Rathaus, Zimmer 02 während der allgemeinen Dienststunden, außerhalb der Dienstzeiten nach vorheriger Terminvereinbarung. Während der Auslegungsfrist konnten Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

F.5 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

F.6 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Röhrmoos, den

1. Bürgermeister Georg Niederschweiberer

(Siegel)

F.7 **Ausgefertigung**

Röhrmoos, den

1. Bürgermeister Georg Niederschweiberer

(Siegel)

F.8 **Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Röhrmoos, den

1. Bürgermeister Georg Niederschweiberer

(Siegel)