

---

# GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“

### A) PLANZEICHNUNG

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 04.04.2022

## 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: 21092  
Bearbeitung: M.G., M. Eng.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
Zeichenerklärung .....	5
Verfahrensvermerke .....	7
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
teilräumlicher Geltungsbereich I .....	8
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	8
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	9
§ 4 Größe der Grundstücke .....	9
§ 5 Garagen, Carports und Stellplätze .....	10
teilräumlicher Geltungsbereich II .....	10
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	10
§ 5 Garagen, Carports und Stellplätze .....	10
§ 6 Inkrafttreten .....	11
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	12
2. Niederschlagswasser .....	12
3. Immissionsschutz .....	13
4. Wärmepumpen-Systeme .....	14
5. Denkmalschutz .....	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
7. Überwachung .....	16
8. Bußgeldvorschrift .....	16
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>17</b>

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Egenhofen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10  
„Egenhofen an der Mühlstraße“  
als Satzung.**

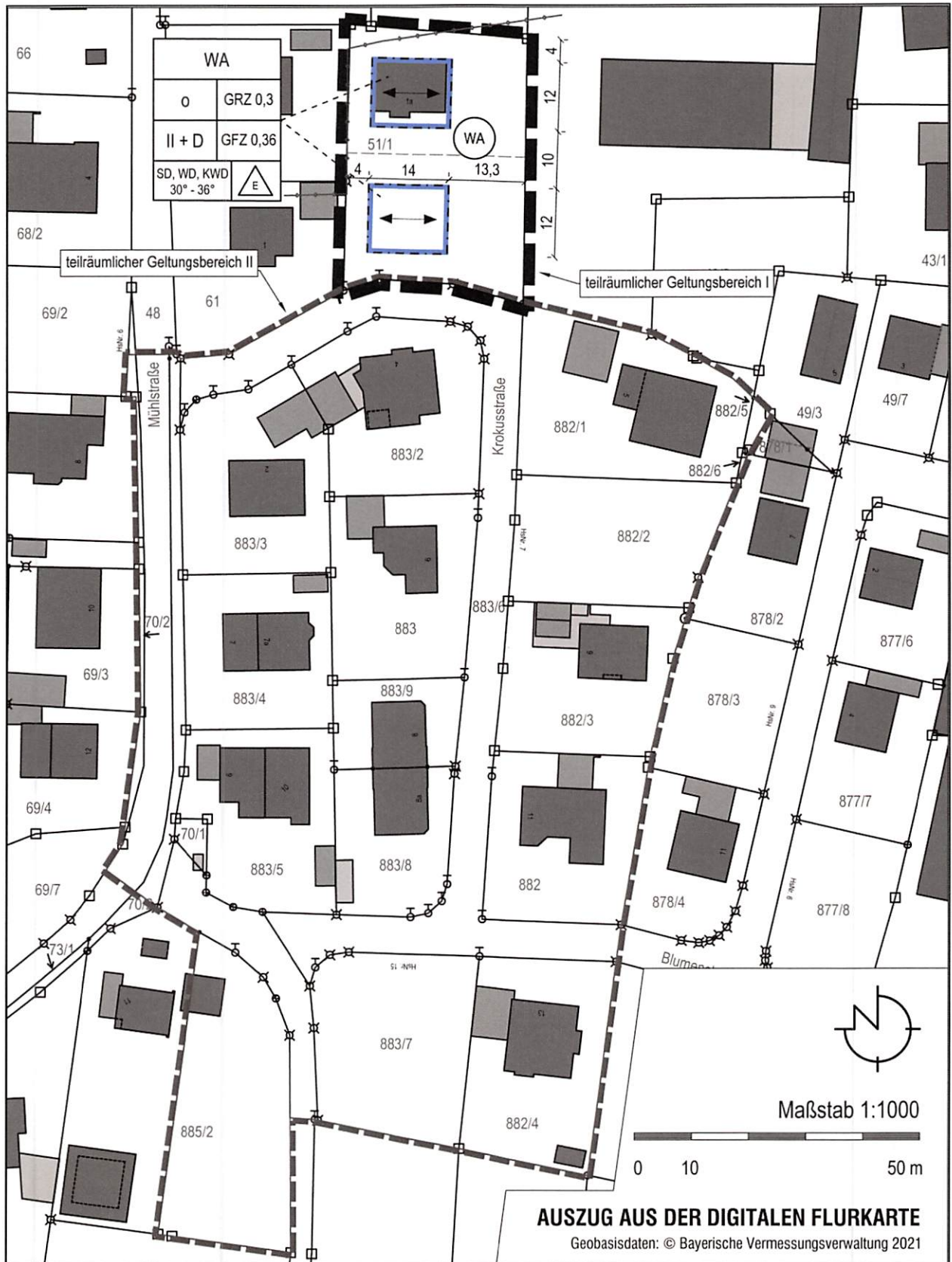
**Bestandteile des Bebauungsplanes:**

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 04.04.2022 mit:
- teilräumlicher Geltungsbereich I, M 1 : 1.000
  - teilräumlicher Geltungsbereich II, M 1 : 1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.04.2022 mit:
- teilräumlicher Geltungsbereich I
  - teilräumlicher Geltungsbereich II
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**Beigefügt ist:**

- C) Begründung in der Fassung vom 04.04.2022

A) PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen durch Planzeichen

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches I der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung und der drei Änderungen unverändert weiter, mit Ausnahme der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches II der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ gelten die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungssatzung und der drei Änderungen unverändert weiter, mit Ausnahme der getroffenen textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachformen und Neigung	Bauweise - Hausform

WA	Allgemeines Wohngebiet
o	Offene Bauweise
	Einzelhaus
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,36	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II + D	max. zulässige Vollgeschosse Dachgeschoss (D) darf kein Vollgeschoss sein
SD, WD, KWD	zulässige Dachformen (SD: Satteldach, WD: Walmdach, KWD: Krüppelwalmdach)



Baugrenze

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches I der 4. Änderung

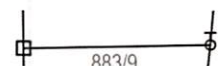


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches II der 4. Änderung



Hauptfirstrichtung

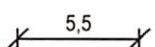
### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



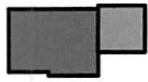
bestehende Grundstücksgrenzen

388/9

Flurnummern



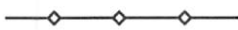
Bemaßung



bestehende Haupt- und Nebengebäude



geplante Grundstücksgrenze



bestehende Leitung, unterirdisch (Mischwasserkanal)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung vom 06.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis 13.02.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung vom 06.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2022 bis 13.02.2022 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Egenhofen, den . . . 02. MAI 2022

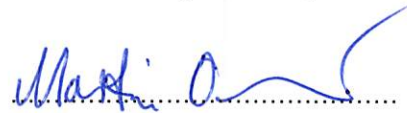


Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Egenhofen, den . . . 02. MAI 2022



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



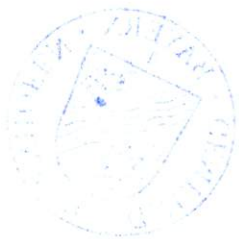
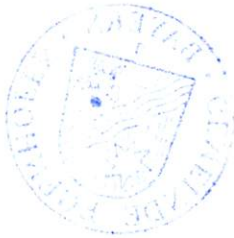
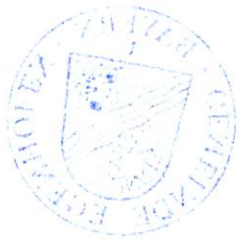
6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ wurde am . . . 05. MAI 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns 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.

Gemeinde Egenhofen, den . . . 06. MAI 2022



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister







## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH I

---

Innerhalb des teilträumlichen Geltungsbereiches I der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung und der drei Änderungen unverändert weiter, mit Ausnahme der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

#### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude
  - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - c) Anlagen für Verwaltungen
4. Nicht zulässig sind:
  - a) Gartenbaubetriebe
  - b) Tankstellen

#### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

**(2) Vollgeschosse und Geschosßflächenzahl**

*gem. § 20 BauNVO*

1. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die zulässigen Vollgeschosse ist als Höchstgrenze zulässig. Das Dachgeschoss darf hierbei nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
2. Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist als Höchstgrenze zulässig. Die Geschosßflächenzahl berücksichtigt gemäß § 20 BauNVO in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung ausschließlich die Vollgeschosse.

*Hinweis: Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.*

**§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

**(1) Bauweise**

*gem. § 22 BauNVO*

Gemäß § 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO gelten die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzten Vorschriften zur Bauweise.

**(2) Überbaubare Grundstücksflächen**

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

**(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Die Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandflächentiefe (Abstandsflächensatzung), ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

**§ 4 GRÖÖE DER GRUNDSTÜCKE**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

Das Mindestmaß der Grundstücke bei Einzelhäusern wird auf 650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

---

## § 5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

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

- (1) Es ist die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Egenhofen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- (2) Die zu errichtenden Stellplätze sind nur über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Die Breite der Zu- und Abfahrt darf max. 5,0 m betragen.

---

## TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH II

---

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereiches II der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ gelten die bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungssatzung und der drei Änderungen unverändert weiter, mit Ausnahme der getroffenen textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.

---

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

Die Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt gemäß § 20 BauNVO in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung ausschließlich die Vollgeschosse.

*Hinweis: Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.*

---

## § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung), ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

---

## § 5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

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

Es ist die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS der Gemeinde Egenhofen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

## **§ 6 INKRAFTTRETEN**

---

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühistraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## 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:

#### Laubbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-16 cm*

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| – <i>Acer campestre</i>      | <i>Feld-Ahorn</i>   |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | <i>Berg-Ahorn</i>   |
| – <i>Carpinus betulus</i>    | <i>Hainbuche</i>    |
| – <i>Quercus robur</i>       | <i>Stieleiche</i>   |
| – <i>Tilia cordata</i>       | <i>Winter-Linde</i> |

*Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden.*

#### Obstbäume

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-16 cm*

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| – <i>Malus sylvestris</i>            | <i>Holzapfel</i>     |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i>  | <i>Apfelbaum</i>     |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i>     | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i>   | <i>Sauerkirsche</i>  |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | <i>Zwetschge</i>     |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i>   | <i>Birnenbaum</i>    |

*Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.*

### 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 (TRENKW) 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 DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) 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). Alternativ ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und mit einer geeigneten Behandlungsanlage zu behandeln. Eine Ableitung über die Kanalisation ist dann nicht zwingend notwendig.

## **3. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **3.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **3.2 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie sollte durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern sollte grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tief-frequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

#### 4. 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.

#### 5. DENKMALSCHUTZ

---

##### **Bodeneingriffe**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

##### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

## **6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **6.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **6.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **6.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.



## **7. ÜBERWACHUNG**

---

Die Gemeinde Egenhofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **8. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

### Ausgefertigt

Gemeinde Egenhofen

Egenhofen, den ..... 02. MAI 2022 .....



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister

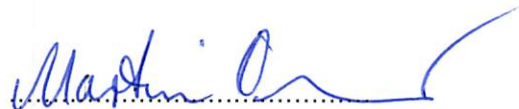


(Siegel)

### Inkrafttreten

Gemeinde Egenhofen

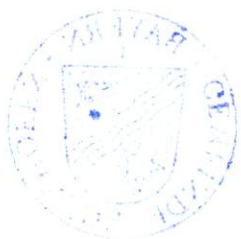
Egenhofen, den ..... 05. MAI 2022 .....



Martin Obermeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)



---

# GEMEINDE EGENHOFEN



Landkreis Fürstentfeldbruck

---

## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „Egenhofen an der Mühlestraße“

### C) BEGRÜNDUNG

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

---

Auftraggeber: Gemeinde Egenhofen

Fassung vom 04.04.2022

## 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: 21092  
Bearbeitung: M. G., M.Eng.

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	4
5. Beschreibung des Planbereiches .....	7
6. Umweltbelange .....	9
7. Planungskonzept .....	11
8. Begründung der Festsetzungen.....	12
9. Energie.....	13

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung einer innerörtlichen Grundstücksfläche. Ziel ist es den steigenden Wohnungsbedarf im Münchner Umland gerecht zu werden und mit dem vorhandenen Grund- und Boden im Siedlungsgebiet ressourcenschonend sowie nachhaltig umzugehen. Damit eine geordnete und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung möglich ist, wird der Ursprungsbebauungsplan mit dessen Änderungen entsprechend geändert.

Einige Änderungen betreffen den gesamten Bebauungsplan, daher wurde die Bebauungsplanänderung in zwei teilträumliche Geltungsbereiche aufgeteilt. Die Gesamtänderung umfasst Themen wie die BauNVO, der erst kürzlich von der Gemeinde erlassenen Abstandsflächensatzung sowie die Stellplatzsatzung. Im teilträumlichen Geltungsbereich I wurden noch zusätzliche zeichnerische sowie textliche Festsetzungen getroffen.

### 2. VERFAHREN

---

#### 2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst einen Bereich von ca. 14.844 m<sup>2</sup> (ca. 1,48 ha) und befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Egenhofen.

#### 2.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Egenhofen gibt für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes allgemeine Wohngebiete vor. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem wirksamen Flächennutzungsplan, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

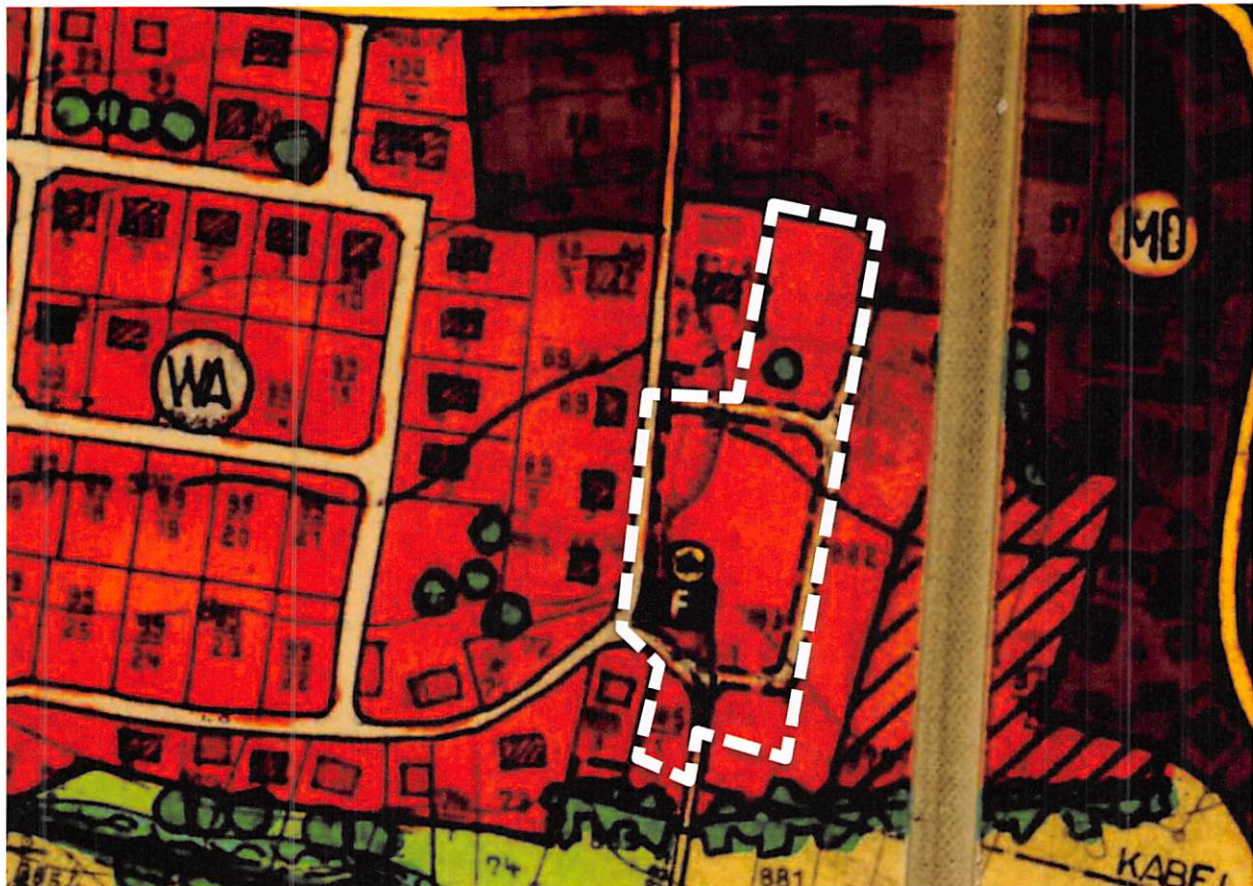


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

#### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 grenzt östlich an den Bebauungsplan Nr. 27 „Egenhofen Süd“ an. Westlich der Bebauungsplanänderung befindet sich in direkter Nähe der Bebauungsplan „Am Hoffeld“.

### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

Bei der Aufstellung des 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Egenhofen an der Mühlstraße“ sind für die Gemeinde Egenhofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Gemäß dem LEP Bayern liegt die Gemeinde Egenhofen im allgemeinem ländlichen Raum und grenzt in südöstlicher Richtung an den Verdichtungsraum von München an.

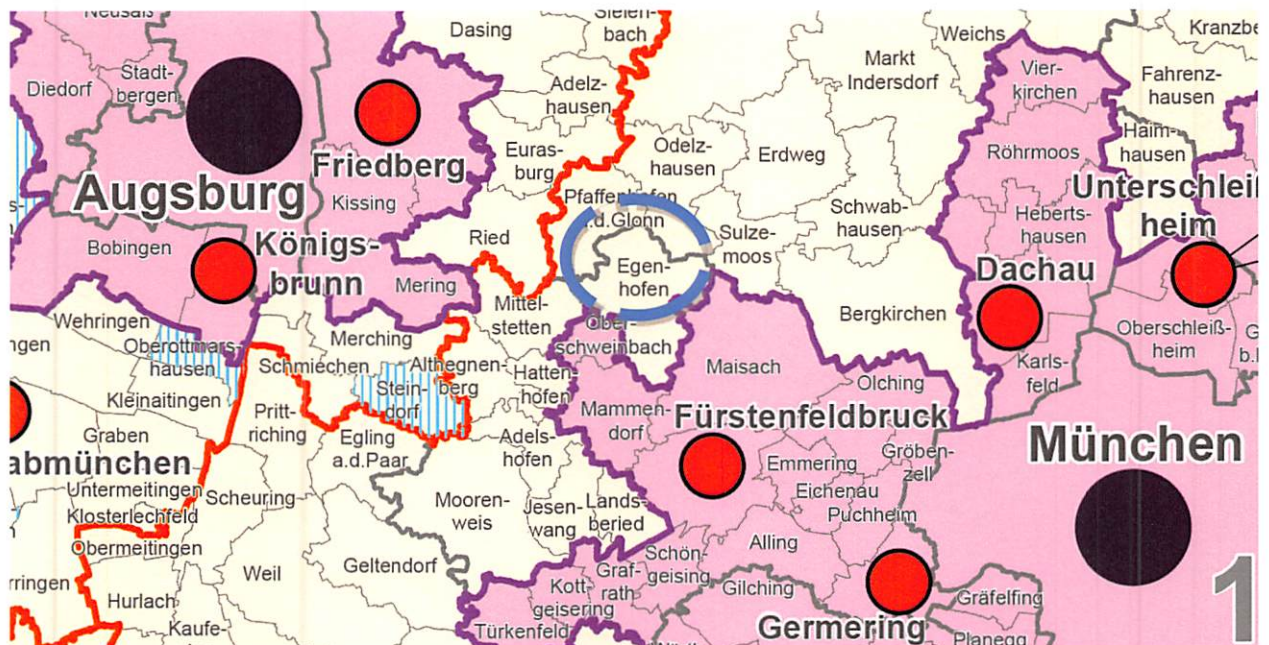


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018

##### 4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))

##### 4.1.2 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]. (2.2.5 (G))

##### 4.1.3 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))



## 4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Egenhofen im Regionalplan der Region München im allgemeinem ländlichen Raum. Das nächstgelegene Grundzentrum ist Odelzhausen und Mittelzentrum ist Fürstenfeldbruck.

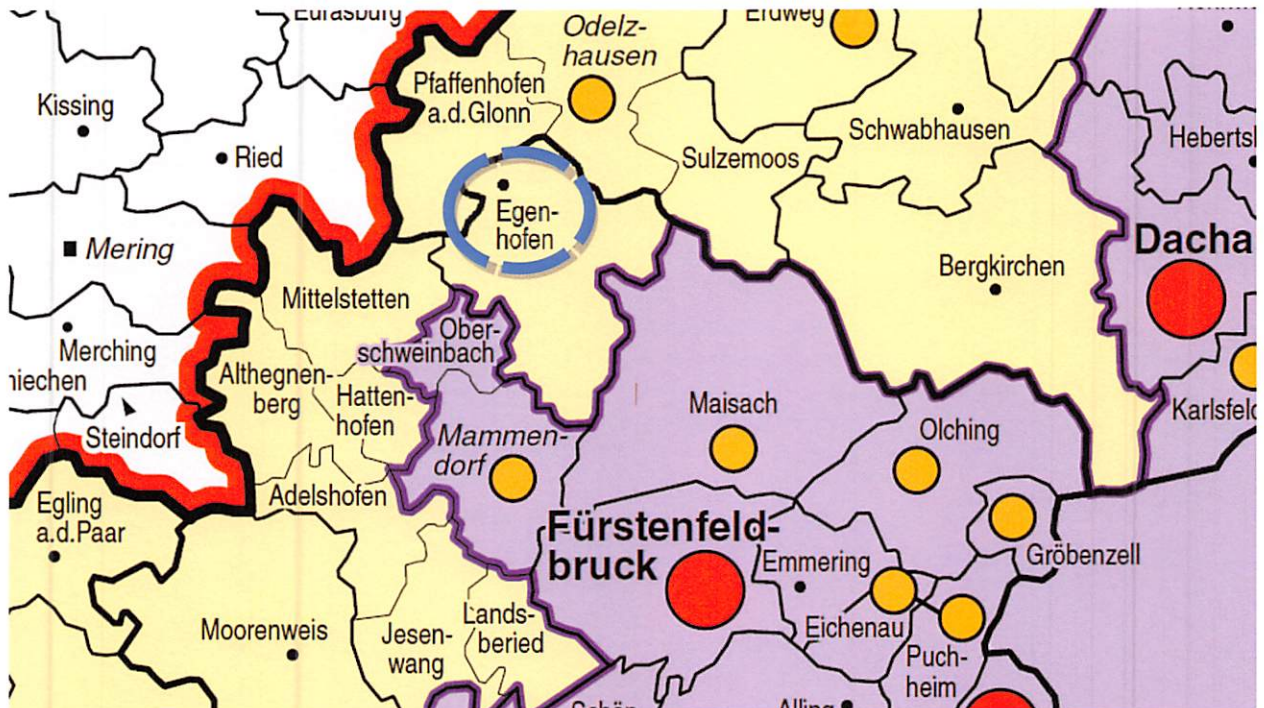


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

### 4.2.1 Siedlung und Freiraum

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...] (B II, Z 4.1)

### 4.2.2 Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan Nr. 10 und dessen Änderungen liegt im im Zusammenhang bebauten Ort Egenhofen und ist gemäß der Karte 3 Landschaft und Erholung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche definiert. Die Gemeinde Egenhofen liegt im Erholungsraum Dachauer Hügelland (Donau-Isar-Hügelland mit Glonntal Nr. 1) sowie im Landschaftsraum Nr. 5. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Innenbereich handelt und der Geltungsbereich bereits weitestgehend bebaut ist, wird der Erholungsraum nicht beeinträchtigt.

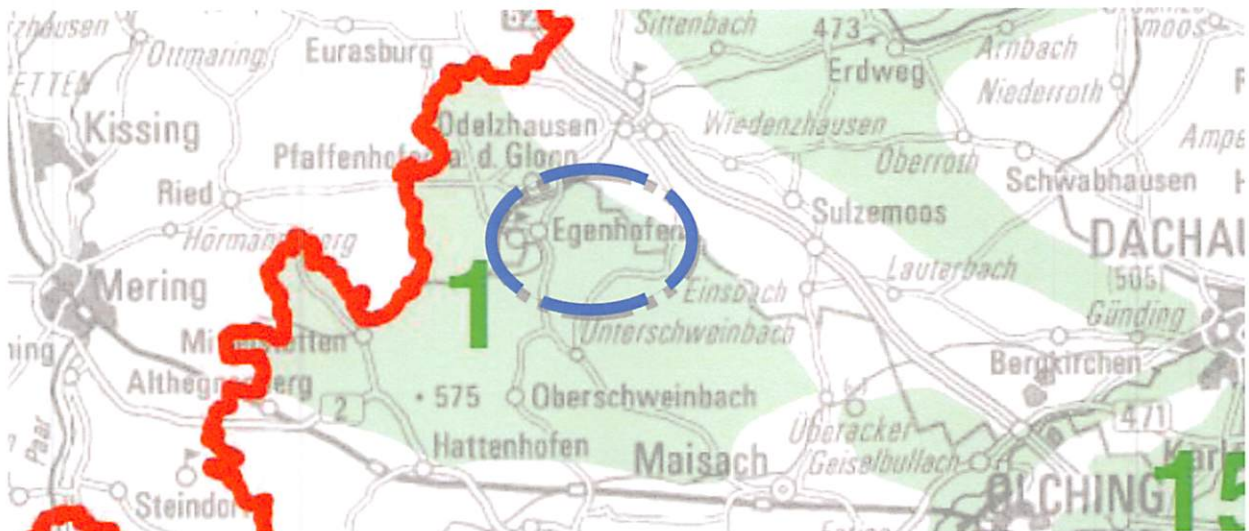


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14 ), Karte BV3, Erholungsräume



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14 ), Karte BI 1.2.2, Landschaftsräume

## 5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha und wird in zwei teilräumliche Geltungsbereiche aufgeteilt.

Der teilräumliche Geltungsbereich I beinhaltet vollständig die Flurnummern 51/1. Der teilräumliche Geltungsbereich II beinhaltet vollständig die Flurnummern 70/1, 882, 882/2, 882/3, 882/4, 882/5, 882/6, 883, 883/2, 883/3, 883/4, 883/5, 883/6, 883/7, 883/8, 883/9 sowie

Teilflächen der Fl.-Nrn. 48, 70/2, 869/1, 882/1, 885/2. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Egenhofen.

## 5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet mit seinen zwei teilräumlichen Geltungsbereichen wird im Norden, Osten und Westen durch bestehende Siedlungsstrukturen begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## 5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden kontinuierlich um ca. 7 m ab, während von Westen nach Osten ein Anstieg von ca. 1,5 m vorzufinden ist. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Lediglich zwei Grundstücke sind noch un bebaut und auf zwei weiteren Grundstücken besteht aufgrund dessen Größe und der zulässigen Baufenster Nachverdichtungspotenzial.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

## 6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete vorzufinden.

## 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Der Bereich im Plangebiet ist bereits durchgehend erschlossen und weitestgehend bebaut. Grünstrukturen sind ausschließlich als Privatgärten vorzufinden. Im südlichen Planbereich gibt es noch ein unbebautes Grundstück, welches aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Im östlichen Planbereich wird ein unbebautes Grundstück aktuell als private Grünfläche genutzt. Für alle Grundstücke besteht bereits Baurecht, welches lediglich modifiziert wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Um die Privatgärten auch weiterhin mit entsprechenden Grünstrukturen zu erhalten, gelten die Festsetzungen zur Freiflächengestaltungen des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderungen weiterhin fort.

## 6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan bebautes und erschlossenes Wohngebiet. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgende Bodentypen vor:

- Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage
- Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Aufgrund der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Gemäß der gemeindlicher Stellplatzsatzung sind Stellplätze mit deren Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

## 6.4 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen vor. Der Planbereich ist bereits im Ausgangszustand vollständig erschlossen und weitestgehend bebaut. Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes im Sinne der Nachverdichtung handelt ergibt sich nur eine geringfügig zusätzliche überbaubare Fläche. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden vorrangig innerörtliche Potenzialflächen genutzt.

## 6.5 Schutzgut Wasser

Der UmweltAtlas Bayern gibt für das Plangebiet keinen wassersensiblen Bereich, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete an. Im Zuge der Planung zur Nachverdichtung ergibt sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nur eine geringfügig erhöhte Mehrversiegelung, was zu einer geringfügigen Veränderung des Oberflächenwassers führen wird und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Notwendige Stellplätze und deren

Erschließungsflächen sind gemäß der Stellplatzsatzung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

## 6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes zur besseren Nachverdichtung stellt keine zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da das Plangebiet bereits jetzt weitestgehend bebaut ist. Die zu erwartende Mehrversiegelung ist gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung. Durch die weiterhin bestehende Festsetzung zur Freiflächengestaltung der Privatgärten können diese Effekte zum Teil ausgeglichen werden.

## 6.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich keine zur Erholung dienenden Gebiete. Innerörtlich Potenziale werden für die Schaffung von Wohnraum genutzt. Durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

## 6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Innenbereich der Gemeinde Egenhofen und grenzt südlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter südlich entlang der Gemarkungsgrenze Egenhofen und der Glonn, sind Gehölzstrukturen vorhanden und bilden den Übergang in die offene Landschaft. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Änderung nicht zu erwarten, da im südlichen teilräumlichen Geltungsbereich II keine Änderungen an der zulässigen Bebauung stattfindet.

## 6.9 Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine Kultur und Sachgüter. In der näheren Umgebung hingegen gibt es nordöstlich bei der Kirche St. Leodegar Bau- und Bodendenkmäler und westlich der Gemeinde sind neben Bau- und Bodendenkmäler auch ein Landschaftsprägendes Denkmal vorhanden. Es muss damit gerechnet werden, dass man bei Bodeneingriffen auf Bodendenkmäler stößt. Darauf wird vorsorglich in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen auf den Denkmalschutz und den Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG hingewiesen.

## 7. PLANUNGSKONZEPT

---

Bei der Änderung des Bebauungsplanes geht es darum die möglichen Potenziale im Innenbereich besser nutzen zu können, daher werden unter anderem bestimmte Rahmenbedingungen wie die GFZ sowie deren Berechnung, die Abstandflächenthematik, die

notwendigen Grundstücksgrößen bei Einzelhäusern und die Stellplatzberechnung an die aktuellen Bedürfnisse in den jeweiligen teilräumlichen Geltungsbereichen angepasst.

### **Hinweise zur Bestandsinfrastruktur**

Die Bayernwerk Netz GmbH unterhält im Planbereich Versorgungseinrichtungen, deren Sicherheit und Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren.

## **8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **8.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung**

Im teilräumlichen Geltungsbereich I soll auf dem südlichen Grundstücksbereich ein weiteres Einzelhaus mit mehreren Wohnungen entstehen. Das Dachgeschoss soll hierzu als nicht ausgebautes Vollgeschoss in die Nutzung mit aufgenommen werden. Gemäß der BauNVO, welche dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegt, sind die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss mit in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Durch die Änderung der anzuwendenden BauNVO und einer geringfügigen GFZ Anpassung wird eine besser bauliche Gebäudenutzung ermöglicht. Die BauNVO Grundlage wird für den gesamten Bebauungsplan geändert (teilräumlicher Geltungsbereich I und II).

Aufgrund der südlichen Nachverdichtung, der daraus resultierenden Bebauung in zweiter Reihe (Zufahrt) und der kürzlich überarbeiteten gemeindlichen Stellplatzsatzung, ist im teilräumlichen Geltungsbereich I eine Anpassung der GRZ notwendig.

### **8.2 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung**

Die Baugrenzen bleiben wie bisher festgesetzt bestehen. Das Grundstück im teilräumlichen Geltungsbereich I hat zwei eng gefasste Baufenster. Im teilräumlichen Geltungsbereich II sind die Baufenster der Ursprungssatzung und der Änderungen weiträumig gefasst. Die notwendigen Stellplätze im teilräumlichen Geltungsbereich II, dürfen wie bisher nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im teilräumlichen Geltungsbereich I hingegen, dürfen

Stellplätze aufgrund einer noch nicht vorliegenden konkreten Planung und der engen Baufenster überall auf dem Grundstück errichtet werden.

Die Gemeinde Egenhofen hat kürzlich Ihre eigene Abstandsflächensatzung verabschiedet. Diese soll zukünftig auch in den Bebauungsplänen herangezogen werden. Da der Ursprungsbebauungsplan mit den jeweiligen Änderungen aber noch die Abstandflächen der BayBO festgesetzt hatte, wurde dies nun im Zuge der Änderung für beide teilräumlichen Geltungsbereiche angepasst.

### **8.3 Größe der Grundstücke**

Das Grundstück im teilräumlichen Geltungsbereich I erhält ein weiteres Gebäude im Süden. Eine mögliche Grundstücksteilung ist aufgrund der bisherigen Festsetzung, 700 m<sup>2</sup> Grundstückfläche für ein Einzelhaus, nicht möglich. Daher wird für den teilräumlichen Geltungsbereich I die Größe der Grundstücke für ein Einzelhaus auf 650 m<sup>2</sup> angepasst.

### **8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Damit Stellplätze, Garagen und Carports nicht entlang der öffentlichen Erschließungsstraße angeordnet werden, ist deren Erschließung über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zu gewährleisten.

## **9. ENERGIE**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.



### Solarenergie

Die Gemeinde Egenhofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1165 - 1179 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.



