

## Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



### Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 31 „Pischertshofen, Kapellanger OST“

## ENTWURF

**Fassung vom:** 16.12.2019, 21.02.2022

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

**Grünordnungsplan:** Martin LOHDE, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt  
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck, Tel: 0 81 41 – 530 103

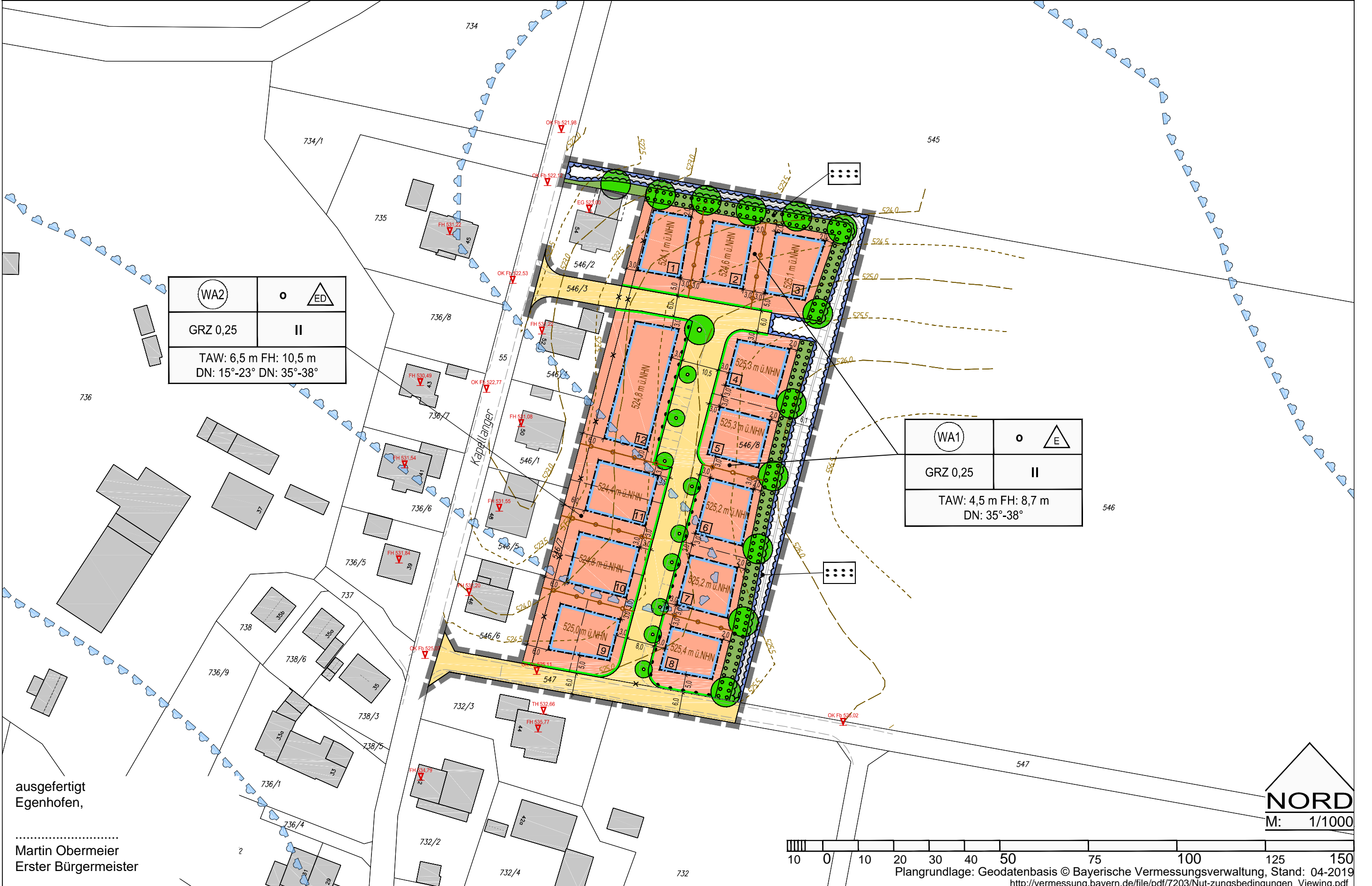
#### Präambel:

Die **Gemeinde Egenhofen** erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des Art. 6 Abs. 5 und Art 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als Satzung.

#### Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 21.02.2022
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Pflanzliste, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 21.02.2022



ausgefertigt  
Egenhofen,  
  
.....  
Martin Obermeier  
Erster Bürgermeister

FRANK BERNHARD REIMANN  
DIPL.-ING. UNIV. ARCHITEKT+STADTPLANER

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 04-2019  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

FASSUNG VOM 21.02.2022  
SATZUNG - SEITE 2/11

**B FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil die 5. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Pischertshofen“ i.d.F. vom 23.02.1998 und zum Teil die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Aufkirchen/Pischertshofen, Kapellanger“ i.d.F. vom 14.01.2014.

**1 Art der Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

Nicht zulässig sind:

- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
- Mobilfunk-Sendeanlagen und Mobilfunk-Empfangsanlagen als fernmelde-technische Nebenanlagen.

**2 Maß der Nutzung**

2.1

**GRZ 0,25**

zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GRZ 0,25

2.2

Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1) darf um max. 15 % für die Grundflächen von nicht-überdachten Terrassen überschritten werden.

2.3

Die zulässige Grundflächenzahl (gemäß Ziffer B 2.2 und Ziffer B 2.3) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

2.4

**II**

Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 18 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO<sup>1</sup>, als Höchstmaß, hier zwei.

2.5

**TAW: 4,5 m**

Taufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt).

Im WA1 kann im Bereich des Zwerchgiebels das Höchstmaß der traufseitigen Außenwandhöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude; hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand im Mittel bis zu 3,0 m.

2.6

**FH: 8,7 m**

Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 8,7 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante First (oberer Bezugspunkt).

Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude, hier beträgt die Firsthöhe, gemessen von der Geländeoberfläche am Bezugspunkt der traufseitigen Wandhöhe bis zur Oberkante First, als Höchstmaß 3,5 m.

**3 Höhenlage**

3.1

**525,3 ü.NHN**

Höhenbezugspunkt, hier z.B. 525,3 m über Normalhöhen-Null<sup>2</sup>.

3.2



Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage

3.3

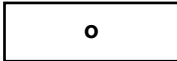
Die einzelnen Baugrundstücke können bis zum Höhenbezugspunkt aufgeschüttet werden.


Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen, zu Umgrenzungen von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bzw. zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.


<sup>1</sup> vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO


<sup>2</sup> Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

**4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

4.1  Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO,

4.1.1  Nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**4.3 Garagen**

Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie Aufzüge zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Direkte Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) müssen mindestens folgende Abstände aufweisen:

- |   |   |
|---|---|
| - Garagen einschließlich deren Nebenräume | mindestens 5 m und  |
| - Carports (Stellplätze mit Schutzdach)   | mindestens 1,5 m (gemessen von der Dachkante des Carports). |

**4.4 Stellplätze**

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.

**4.5 Nebengebäude**

Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude von bis zu 10 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und bis zu 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

**4.6 Vorgartenbereich**


Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden (Ziffer B 4.5) freizuhalten.


Von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach), deren Wände/Seiten keine Einfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen aus haben (indirekte Zu- und Abfahrt), ist ein Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten. Dieser Abstand ist mit heimischen Sträuchern (Ziffer C 4.2) zu bepflanzen.


**5 Mindestgrundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße beträgt je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 250 m<sup>2</sup>.


**6 Verkehrsflächen**

6.1  Straßenbegrenzungslinie


6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

**8 Grünflächen**


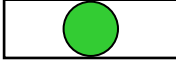

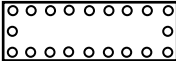
 Öffentliche Grünfläche<sup>3</sup>, mit der Zweckbestimmung:

<sup>3</sup> Bei der Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90



Begleitgrün

## 9 Grünordnung

- 9.1  Zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung.  
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
– 3 x v<sup>4</sup>, Hochstamm, StU<sup>5</sup> 16 - 18 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.2  Zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung.  
Ohne Standortfestsetzung.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
– 3 x v, Hochstamm, StU 16 - 18 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.3  Zu pflanzender Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung.  
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
– 3 x v, Hochstamm, StU<sup>6</sup> 16 - 18 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 9.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
  
zweireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern,  
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen,  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
– v. Str. 4 Tr.<sup>7</sup>, 80 - 100 cm<sup>8</sup>  
Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 4.2) und Artenliste Sträucher (C 4.2).
- 9.5 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:  
- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen und  
- je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen (Ziffer B 9.2) festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
– 3 x v, Hochstamm, StU<sup>9</sup> 16 - 18 cm,  
– Obstbaum: 3 x v, Hoch- oder Halbstamm, StU 8 - 10 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).
- 9.6 Tiefgaragen sind im Bereich der nicht überbauten Flächen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden auszuführen.
- 9.7 Befestigte Flächen  
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder mit breiter Splittfuge o.ä.) auszuführen.
- 9.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität, zu ersetzen.

<sup>4</sup> 3 x v.: dreimal verschult

<sup>5</sup> StU 20 cm - 25 cm: Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm in 1 m Höhe gemessen

<sup>6</sup> StU 20 cm - 25 cm: Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm in 1 m Höhe gemessen

<sup>7</sup> v.Str. 4 Tr: verpflanzter Strauch, 4 Triebe

<sup>8</sup> 80 - 100 cm: mindestens 80 cm bis 100 cm Höhe

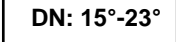
<sup>9</sup> StU 20 cm - 25 cm: Stammumfang mindestens 20 cm bis 25 cm in 1 m Höhe gemessen

**10 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**

10.1 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich der traufseitigen Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Deckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhengsprünge zulässig.

10.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung

10.2.1 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.

10.2.2  Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 15° bis 23°.

10.2.3 Als Hauptdachform sind bei Dächern mit einer Neigung:

- von 15° bis 23° nur symmetrische Satteldächer und
- von 35° bis 38° nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach); hier sind nur Satteldächer zulässig, die Dachneigung ist der verwendeten Hauptdachform des Hauptgebäudes anzugleichen. Ferner sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 15° zulässig.
- Nebengebäude; hier sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

10.3 Als Hauptdeckungsmaterial sind nur rote, braune und graue Dachsteine und Dachziegel zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren, extensiv begrünte Flachdächer und Nebengebäude.

10.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Zwerchgiebel oder ab einer Dachneigung von 35° als Gaube zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m einhalten und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Dacheinschnitte sowie Dachaufbauten auf Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind nicht zulässig.

10.5 Einfriedungen

10.5.1 Es sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässig:

- Stützmauern, nur im Bereich von Stellplätzen, von Zufahrten zu Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), von überdachten Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert) sowie von Aufzügen zu Tiefgaragen, mit einer Höhe von bis zu 0,5 m und
- Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände, zwischen Doppelhäusern, mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Tiefe bis zu 4,0 m.

10.5.2 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachten Tiefgaragenzufahrten (mit einer Rampenneigung von mehr als 5 vom Hundert), Aufzügen zu Tiefgaragen und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

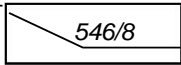
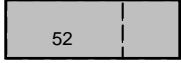
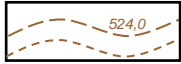
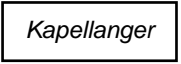
**11 Sonstige Festsetzungen**

11.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

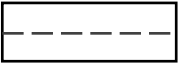
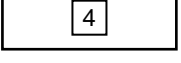
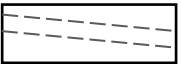
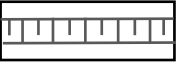
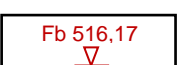
11.2  Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

## C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, PFLANZLISTE, EMPFEHLUNGEN

### 1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 546/8
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 52
- 1.3  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 524,0 m ü.NN ermittelt aus dem vermessungstechnischen Aufmaß des Ingenieurbüro Binn. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kapellanger
- 1.5 Grundlage  
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Egenhofen im Universal-Transverse-Mercator Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage:  
Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung,  
[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen\\_viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen_viewing.pdf)  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

### 2 Hinweise

- 2.1  Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück
- 2.2  Parzellnummer, hier z.B. 4
- 2.3  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, bzw. vorgeschlagene Unterteilung des Straßenraumes
- 2.4  Muldenböschung
- 2.5  Vorhandene bzw. geplante Höhen hier z.B. 516,17 m ü.NHN (Fb: Fahrbahnbestehend, FH: Firsthöhe, TH: Traufhöhe, EG: Erdgeschoss, Gel: Gelände, Str: Straße geplant) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes
- 2.6 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage  
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.  
Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Gebäude so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden kann; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen<sup>10</sup>.
- 2.7 Landwirtschaftliche Emissionen  
Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.
- 2.8 Baumschutz

<sup>10</sup> VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

- Auf die DIN 18 920<sup>11</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4<sup>12</sup> wird hingewiesen.
- 2.9 Zugänglichkeit der Normblätter  
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>13</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>14</sup> und Technischen Universität München<sup>15</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.
- 3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
- 3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen  
Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 19.07.2021, insbesondere der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 19.07.2021“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) und die „Satzung der Gemeinde Egenhofen über abweichende Maße der Abstandflächentiefe (Abstandsflächensatzung)“ vom 25.02.2021 wird hingewiesen.
- 3.2 Bodendenkmale  
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 3.3 Grenzabstand  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>16</sup> hingewiesen.
- 3.4 Artenschutzrechtliche Belange  
Baumfällungen, Gehölzrückschnitte bzw. das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>17</sup> ff) erstellt werden.  
In Bezug auf das gesammelte Niederschlagswasser wird auf die Entwässerungssatzung<sup>18</sup>, der Gemeinde Egenhofen, insbesondere auf die Regelung in § 4 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.  
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) bzw. Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>19</sup> erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser

<sup>11</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>12</sup> **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

<sup>13</sup> **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>14</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>15</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

<sup>16</sup> **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

<sup>17</sup> **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>18</sup> Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-/Glonngruppe“ vom 30.11.2009

<sup>19</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff



genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN<sup>20</sup> empfohlen. Oberflächenwasser von oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten, sowie den Stauräumen vor den Garagen und deren Zufahrten darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

### 3.6 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG<sup>21</sup> zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau, wird hingewiesen.

### 3.7 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>22</sup> und die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>23</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

## 4 Pflanzlisten

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

### 4.1 Artenliste Laubbäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Kaiser-Linde (*Tilia europaea* 'Pallida')  
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)  
Spitz-Ahorn i.S. (*Acer platanoides*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Winter-Linde i.S. (*Tilia cordata*)  
Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Apfel-Dorn (*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei')  
Baum-Hasel (*Corylus colurna*)  
Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Grün-Esche (*Fraxinus pennsylvanica* 'Summit')  
Hainbuche i.S. (*Carpinus betulus*)  
Scharlach-Apfel (*Malus tschonskii*)  
Schwedische Mehlbeere 'Sorbus int.  
'Brouwers'  
Zierapfel (*Malus Hybriden* i.S.)  
Obstbäume, regionale Sorten

### 4.2 Artenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa glauca  
Rosa rubiginosa  
Roter Holunder (*Sambucus Racemosa*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

### 4.3 Artenliste Kleinsträucher:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Zwerg-Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Lodense')

Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea* 'Nana')  
Bodendecker-Rosen

### 4.4 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterrosen  
Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)

Spalierobst  
Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)  
Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)  
Wilder Wein (*Partnenocissus quinquefolia*  
und *tricuspidata*)

<sup>20</sup> **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:  
[www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm)

<sup>21</sup> ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

<sup>22</sup> § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren...“

<sup>23</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018,  
[www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

## 5 Empfehlungen

### 5.1 Immissionsschutz

Durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen können Lärmbelästigungen entstehen. So wird empfohlen, Luft-Wärmepumpen mit einem Schalleistungspegel  $L_{WA} \leq 50 \text{ dB(A)}$  zu installieren und den Aufstellungsort durch Abstand, Abschirmung etc. weiter zu optimieren.

Auf die Infobroschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“<sup>24</sup> wird verwiesen:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern im Allgemeinen Wohngebiet
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)*	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m

Tab. 1: Anhaltswerte für Abstände bei Bebauungen, \*) = Stand der Technik

Die Tabelle enthält die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn.

Für die Berechnung der Abstände für vor eine Wand montierte Anlage wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte (Nacht-IRW) der TA Lärm verwendet, um die Geräusche weiterer Anlagen zu berücksichtigen. Außerdem wurde ein Zuschlag von sechs Dezibel für Ton- und Informationshaltigkeit angesetzt, weil solche Geräusche als lauter und störender empfunden werden.

Da es sich bei Wärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden<sup>25</sup>.

### 5.2 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser für die Toilettenspülung bzw. die Benutzung der Waschmaschine ist anzustreben.

### 5.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

### 5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

### 5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040<sup>26</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

### 5.6 Elektroladestationen

Um die Ladeinfrastruktur zu verbessern und die Akzeptanz zu erhöhen wird empfohlen, dass *mindestens ein Stellplatz je Wohngebäude über eine Elektroladestation für Kraftfahrzeuge verfügen soll. Auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz<sup>27</sup> wird verwiesen.*

### 5.7 Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse

Zum Objektschutz wird empfohlen, die Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) ausreichend hoch zu setzen.

<sup>24</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

<sup>25</sup> OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

<sup>26</sup> DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

<sup>27</sup> GEIG: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)

## 5.8 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollte ein Abstand von 10 cm zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Egenhofen,

Fürstenfeldbruck

.....  
Martin Obermeier  
Erster Bürgermeister

.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

**D VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

Siegel

Egenhofen, den

.....  
Martin Obermeier  
Erster Bürgermeister

2. Ausgefertigt:

Siegel

Egenhofen, den

.....  
Martin Obermeier  
Erster Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Egenhofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Egenhofen, den

.....  
Martin Obermeier  
Erster Bürgermeister