

## Gemeinde Egenhofen Landkreis Fürstentfeldbruck



### Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 29 „Poigern WEST“

- Fassung vom:** 29.11.2016, 20.02.2017, 10.04.2017, 23.07.2018, 26.02.2019
- 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:

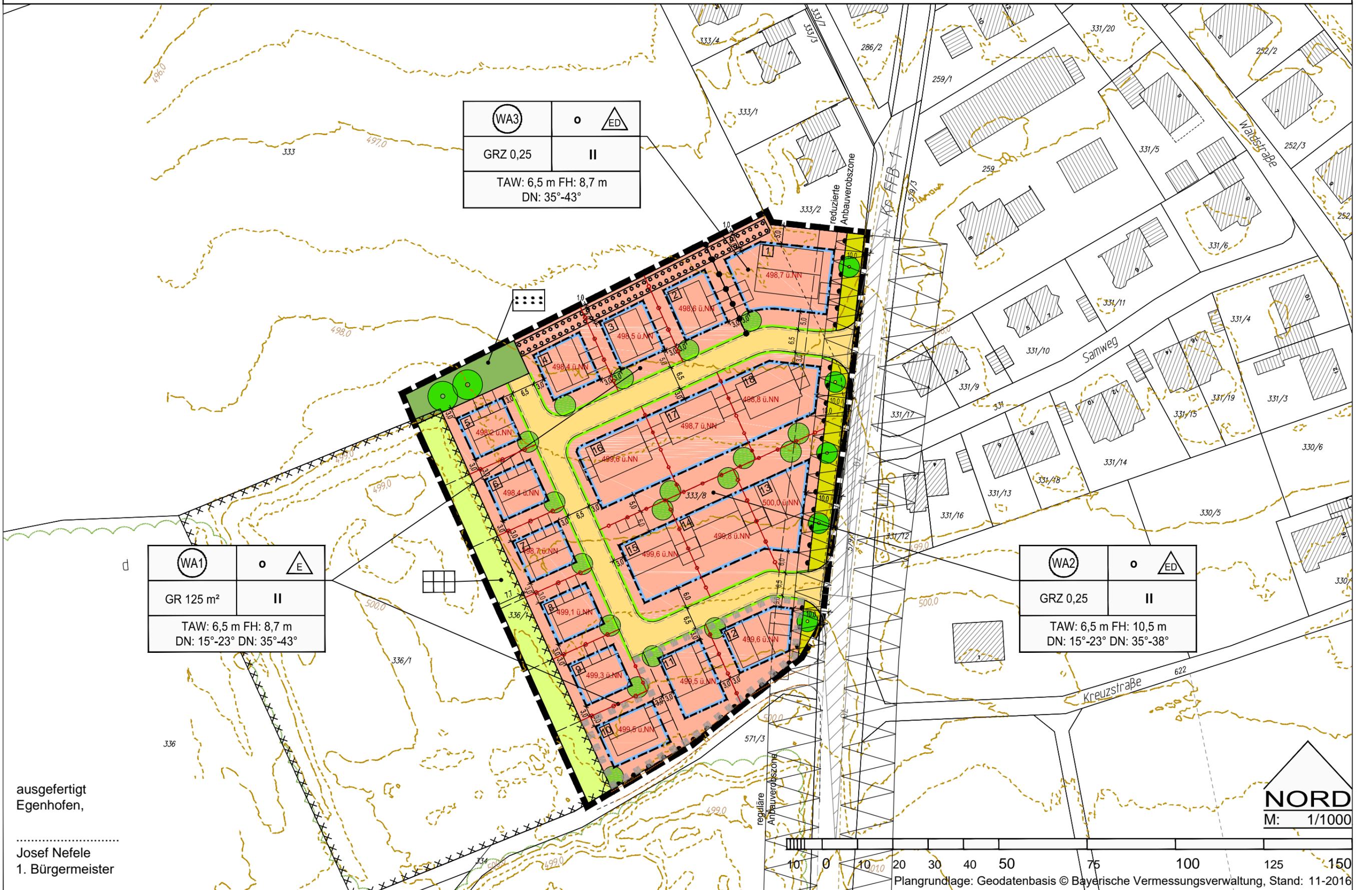
Die **Gemeinde Egenhofen** erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13b i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als Satzung.

#### Inhalt:

---

A	Planzeichnung i.d.F. vom 26.02.2019
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Pflanzliste, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 26.02.2019



WA3	o	△ ED
GRZ 0,25	II	
TAW: 6,5 m FH: 8,7 m DN: 35°-43°		

WA1	o	△ E
GR 125 m <sup>2</sup>	II	
TAW: 6,5 m FH: 8,7 m DN: 15°-23° DN: 35°-43°		

WA2	o	△ ED
GRZ 0,25	II	
TAW: 6,5 m FH: 10,5 m DN: 15°-23° DN: 35°-38°		

ausgefertigt  
Egenhofen,  
.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister

**NORD**  
M: 1/1000

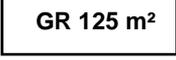
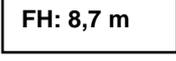


Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 11-2016

**B FESTSETZUNGEN****1 Art der Nutzung**

- 1.1  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.
- 1.2 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel  $L_{WA} = 50$  dB(A) nicht überschreitet.

**2 Maß der Nutzung**

- 2.1  Grundfläche im **WA1**, hier z.B. 125 m<sup>2</sup>
- 2.2  Grundflächenzahl im **WA2** und **WA3**, hier GRZ 0,25
- 2.3 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1) bzw. zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B.2.2) darf um max. 15 % für Terrassen überschritten werden.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.3) bzw. 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 0,55 überschritten werden.
- 2.5  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.6  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,5 m  
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unteren Bezugspunkt) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (oberer Bezugspunkt). 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.
- 2.7  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 8,7 m  
Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unteren 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  Höhenbezugspunkt, hier z.B. 499,6 m über Normalnull<sup>1</sup>
- 3.2  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenlage
- 3.3 Die einzelnen Baugrundstücke können bis zum Höhenbezugspunkt aufgeschüttet werden. Die Aufschüttungshöhe darf um bis zu 0,1 m überschritten werden. Abgrabungen sind nur im **WA1** bei Parzellen 9, 10 und 11 bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- Das neue Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Grünflächen bzw. angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern mit einer Höhe bis zu 0,5 m.

<sup>1</sup> DHHN 12 („Status 100“; m ü.NN), normalorthometrische Höhe über Normalnull im Höhensystem des Deutschen Haupthöhennetzes 1912“

**4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Offene Bauweise
- 4.3  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.4  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.5 **Garagen**  
Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Direkte Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) müssen mindestens folgende Abstände aufweisen:
- Garagen einschließlich deren Nebenräume
  - Carports (Stellplätze mit Schutzdach)
- mindestens 5 m und  
mindestens 1,5 m (gemessen von  
der Dachkante des Carports).
- 4.6 **Stellplätze**  
Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freizuhalten.
- 4.7 **Nebengebäude**  
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude von bis zu 10 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.8 **Vorgartenbereich**  
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden (Ziffer B 4.7) und Stützmauer (Ziffer B 7.5) 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.
- 4.9 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**5 Mindestgrundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße beträgt je Gebäude eines Doppelhauses (Doppelhaushälfte) mindestens 300 m<sup>2</sup>.

**6 Verkehrsflächen**

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.3  Straßenbegleitgrün
- 6.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**7 Bauliche Gestaltung**

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

## 7.2 Hauptdachform und Hauptdachneigung

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

7.2.2 **DN: 15°-23°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 15° bis 23°.

7.2.3 Als Hauptdachform sind bei Dächern mit der Neigung:

- von 15° bis 23° nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer und
- von 35° bis 43° nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) hier sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer 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.

7.3 Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachsteine und Dachziegel zulässig.

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

## 7.4 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.

## 7.5 Einfriedungen

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

- Stützmauern 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.

## 8 Immissionsschutz

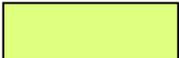
Bei den Parzellen 1, 12, 13 und 18 dürfen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zur straßenzugewandten Seite hin orientiert werden.

## 9 Grünflächen

9.1  Öffentliche Grünfläche<sup>2</sup>, mit der Zweckbestimmung:



Begleitgrün mit Aufenthalt

9.2  Private Grünfläche<sup>3</sup>, mit der Zweckbestimmung:



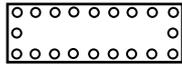
Garten

<sup>2</sup> Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

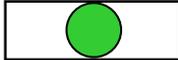
<sup>3</sup> Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

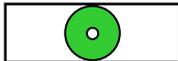
**10 Grünordnung**

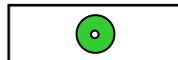
- 10.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese Flächen sind von allen baulichen Anlagen (z.B. Nebengebäuden, Garagen einschließlich deren Nebenräume, bzw. Carports [Stellplätze mit Schutzdach], Stellplätze etc.) freizuhalten, ausgenommen hiervon sind offenen Einfriedungen,



Dreireihige Strauchpflanzung aus heimischen Wildsträuchern,  
Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, versetzte Reihen,  
Qualität: mind. 3 x v., 80 cm -100 cm,  
Verwendung von Pflanzen der Artenliste Bäume (C 4.2) und Artenliste Sträucher (C 4.2).

- 10.2  Zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung ohne Standortfestsetzung.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1).

- 10.3  Zu pflanzender Laubbaum 1. Wuchsordnung.  
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU<sup>4</sup> 16 cm - 18 cm  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

- 10.4  Zu pflanzender Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung.  
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm - 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

- 10.5 Die öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Begleitgrün mit Aufenthalt, ist als extensiv gepflegte, kräuterreiche Wiese anzulegen.

- 10.6 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen.

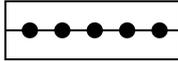
- 10.7 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen (Ziffer B 9.2) festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.  
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Laubbäume (Ziffer C 4.1).

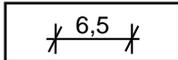
- 10.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.

- 10.9 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.

**11 Sonstige Festsetzungen**

- 11.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

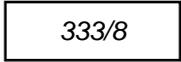
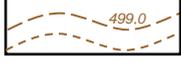
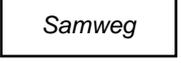
- 11.2  Abgrenzung unterschiedlichen Maß der Nutzung

- 11.3  Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

<sup>4</sup> **StU 16 cm - 18 cm:** Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm

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

### 1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier 333/8
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 499,0 m ü.NN ermittelt aus dem DGM1<sup>5</sup>. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Samweg
- 1.6 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Gemeinde Egenhofen Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt.

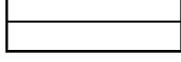
Kartengrundlage:

Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung,

[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_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  Vorgeschlagene Bebauung
- 2.3  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 2.4  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, bzw. vorgeschlagene Unterteilung des Straßenraumes
- 2.5  Bestehender Waldrand, außerhalb des Geltungsbereiches
- 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 muss; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche angenommen<sup>6</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.

<sup>5</sup> Laserscan-Befliegung Augsburg in der Zeit vom 15.03. - 17.04.2012. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DJHHN92

<sup>6</sup> VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

### 2.8 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter die Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)"<sup>7</sup> und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen"<sup>8</sup> verwiesen.

### 2.9 Glockenläuten

Es wird darauf hingewiesen, dass von der nördlich gelegenen Ferialkirche Poigern „St. Nikolaus“ beim kirchlichen Glockengeläut mit Geräuschen zu rechnen ist.

### 2.10 Natürliche Radon-222-Aktivität

Der Geltungsbereich liegt, wie der überwiegende Bereich der Gemeinde Egenhofen, nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem **Radonvorsorgegebiet II**. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei den Neubauten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration vorzusehen. Auf die Broschüre „Radon in Gebäuden"<sup>9</sup> des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 04-2018 und die darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration wird verwiesen.

### 2.11 Baumschutz

Auf die DIN 18 920<sup>10</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4<sup>11</sup> wird hingewiesen.

### 2.12 Waldabstand

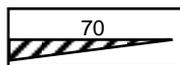
Werden Kamine im Abstand von 15,0 m bis 25,0 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

### 2.13 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>12</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>13</sup> und Technischen Universität München<sup>14</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

## 3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

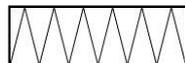
3.1



Sichtfeld, mit Angabe der Schenkellänge, hier z.B. 70 m

Im Sichtfeld sind keine Bauten, Zäune, Bepflanzungen und Ablagerungen, etc. größer 0,80 m Höhe über Fahrbahnniveau zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstamm bäume.

3.2



Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG) von 15 m, siehe auch Art. 23 Abs. 3 BayStrWG bzw. reduzierte Anbauverbotszone von 10 m.

<sup>7</sup> vom Februar 2011:

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

<sup>9</sup> [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>10</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

<sup>11</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>12</sup> Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>13</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>14</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

- 3.3  Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Windwurfbereich von Bäumen. Da der Abstand zu dem Waldgrundstück (Fl.-Nr. 571/3) ca. 8 m bis ca. 10 m und zum bestehenden Waldrand ca. 8 m bis ca. 27 m beträgt, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall "Baumwurf" entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.
- 3.4  Umgrenzung der Fläche der Altdeponie
- Bei Eingriffen in diese Flächen muss die Entsorgung nach den Regeln der Technik erfolgen. Es darf zu keiner Mobilisation in die Phase Boden-Grundwasser kommen.
- Die Aushubarbeiten im Bereich der privaten Grünfläche - Garten – (Fl.-Nr. T336/1) sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
- Beginn und Ende der Aushubarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck Umweltschutzreferat (Staatliches Abfallrecht) – rechtzeitig, (mind. drei Tage vorher) schriftlich anzuzeigen.
- Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
- Verunreinigtes Material ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit dem Umweltschutzreferat, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.
- Nach Abschluss der Aushubarbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von vier Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.
- 3.5 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**  
Auf die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) i.d.F. vom 20.10.2008, insbesondere der „Anlage zur Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Egenhofen i.d.F. vom 20.10.2008“ (Richtzahlenliste gemäß § 3 GaStS) wird hingewiesen.
- 3.6 **Bodendenkmale**  
Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz vermutet, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Viereckschanze der späten Latènezeit vorhanden ist. Deswegen ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten stets eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen.
- 3.7 **Grenzabstand**  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>15</sup> hingewiesen.
- 3.8 **Artenschutzrechtliche Belange**  
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 3.9 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>16</sup> ff) erstellt werden.  
In Bezug auf das gesammelte Niederschlagswasser wird auf die Entwässerungssatzung<sup>17</sup>, der Gemeinde Egenhofen, insbesondere auf die Regelung in § 4 EWS - Anschluss- und Benutzungsrecht verwiesen.

<sup>15</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>16</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>17</sup> Entwässerungssatzung - EWS: „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Abwasserzweckverbandes Schweinbach-/Glonngruppe“ vom 30.11.2009

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage und die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers über den Anschluss an den Regenwasserkanal mit Rückhaltebecken sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Da die Gebäude zumindest temporär bis unter den Grundwasserspiegel reichen, sind unterirdische Bauteile gemäß DIN 18533<sup>18</sup> gegen drückendes Wasser abzudichten.

Ferner wird im südlichen Teil des Baugebietes eine Bauwasserhaltung für erforderlich gesehen. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.

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.

#### 4 Pflanzlisten

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

##### 4.1 Artenliste Laubbäume:

###### Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitz Ahorn (*Acer platanoides*)

Stiel Eiche (*Quercus robur*)  
Winter Linde (*Tilia cordata*)

###### Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Feld Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Obstbäume, regionale Sorten

Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Zweigfingiger Weißdorn  
(*Crataegus laevigata*)

##### 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*)

#### 5 Empfehlungen

##### 5.1 Regenwasser und Brauchwasser

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

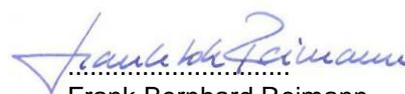
<sup>18</sup> **DIN 18533-1:** Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

- 5.2 CO<sub>2</sub>-Einsparung  
Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 40) zu errichten.
- 5.3 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.
- 5.4 Barrierefreie Nutzung  
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040<sup>19</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 5.5 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.
- 5.6 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,

.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner



<sup>19</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

**D VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Egenhofen hat in der Sitzung vom 26.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2017 bis 16.08.2017 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.07.2017 bis 16.08.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2018 bis 18.12.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2018 bis 18.12.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Egenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.02.2019 als Satzung beschlossen.

Siegel

Ausgefertigt  
Egenhofen, den

.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister

2. 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 § 215 Abs. 1 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

.....  
Josef Nefele  
1. Bürgermeister