

# **GEMEINDE ERDWEG**



## **BEBAUUNGSPLAN „GROSSBERGHOFEN-SIEDLUNG Nr. 76, SÜDLICH DER WINTERSTRASSE“**

**als qualifizierter Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**mit Teilaufhebung einer Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7  
„Großberghofen Siedlung“ mit 1. und 2. Änderung**

## **TEXTTEIL**

Augsburg/Erdweg, Fassung vom 16.12.2025

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-2019), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), folgenden Bebauungsplan

## **„GROSSBERGHOFEN-SIEDLUNG Nr. 76, SÜDLICH DER WINTERSTRASSE“**

in der Fassung vom \_\_.\_\_.2026 als

### **SATZUNG**

Gleichzeitig erfolgt die Teilaufhebung einer Fläche des Bebauungsplanes Nr. 7 „Großberghofen Siedlung“ mit 1. und 2. Änderung. Das Flurstück 287/56 ist bisher als Grünfläche mit Spielplatz sowie Parkplätzen ausgewiesen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird über diese Fläche der Straßenanschluss des neuen Baugebietes an den Bestand hergestellt und damit die vorhergehende Darstellung überschrieben.

#### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes / Teilaufhebung**

Für das Gebiet der Gemeinde Erdweg südlich der Winterstraße im Ortsteil Großberghofen-Siedlung zwischen dem Vollerweg im Westen und der Dachauer Straße (St2047) im Osten, bestehend aus den Flurnummern 274 (TF), 276 (TF), 277/1, 279 (TF), 280 (TF), 287/39, 287/56 (Teilaufhebung) und 287/57 (TF) jeweils Gemarkung Großberghofen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 sowie der Umweltbericht des Büros Rösel & Tochter vom \_\_.\_\_.2025.

Weiterer Bestandteil der Planung ist die Schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 16.12.2025, Auftrags-Nr. 8758.1 / 2024-FH.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des §4 der BauNVO.**

Im WA sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

### **3. Bauweise**

3.1 Im Geltungsbereich sind Hauptgebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) in offener Bauweise zulässig.

3.2 Haustypen (Hauptgebäude)

- |                         |              |  |
|-------------------------|--------------|--|
| <b>H1</b><br>(WA1, WA4) | (II)         | - Erdgeschoß mit Obergeschoß<br>zwei Vollgeschosse zwingend<br>- Satteldach, Walmdach<br>- Dachneigung 15-25°<br>- Wandhöhe max. 6,50m   |
| <b>H2</b><br>(WA3)      | (III = II+D) | - Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß<br>drei Vollgeschosse maximal, das dritte<br>Vollgeschosß ist nur im Dachgeschoß zulässig<br>- Satteldach, Krüppelwalmdach<br>- Dachneigung 35-45°<br>- Wandhöhe max. 7,50m |
| <b>H3</b><br>(WA2)      | (III)        | - Erdgeschoß mit zwei Obergeschoßen<br>drei Vollgeschosse maximal<br>- Satteldach, Walmdach<br>- Dachneigung 15-25°<br>- Wandhöhe max. 9,00m   |

3.3 Firstrichtung

Die Längsausrichtung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist zulässig gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Eine Abweichung von +/- 10° ist dabei zulässig sowie eine Verschwenkung um 90° bei entsprechendem Eintrag in der Planzeichnung.

3.4 Höhenlagen

Fußbodenhöhe OK RFB EG

Für jedes Wohngebäude gilt die in der jeweiligen Parzelle eingetragene Höhenkote als **Maximalhöhe** für OK RFB EG.

Wandhöhe:

gemessen von OK RFB bis OK Bedachung (Dachhaut) an der Vorderkante Außenwand

Firsthöhe:

gemessen von OK RFB bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

#### **Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:**

OK Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NHN anzugeben.

EG Erdgeschoß

### **4. Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist im Geltungsbereich als Höchstgrenze zulässig.

$$GRZ = 0,40$$

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

4.2 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird im Geltungsbereich differenziert nach den lt. unter

3.1 zulässigen Bauweisen als jeweilige Maximalwerte festgesetzt.

Im WA1:	pro Einzelhaus:	max. 2 Wohnungen
	pro Doppelhaus:	max. 2 Wohnungen
	(dies entspricht pro Doppelhaushälfte:	max. 1 Wohnung)
Im WA2:	pro Einzelhaus:	max. 14 Wohnungen
	pro Doppelhaus:	max. 14 Wohnungen
	(dies entspricht pro Doppelhaushälfte:	max. 7 Wohnungen)
Im WA3:	pro Einzelhaus:	max. 6 Wohnungen
	pro Doppelhaus:	max. 6 Wohnungen
	(dies entspricht pro Doppelhaushälfte:	max. 3 Wohnungen)
Im WA4:	pro Einzelhaus:	max. 4 Wohnungen
	pro Doppelhaus:	max. 4 Wohnungen
	(dies entspricht pro Doppelhaushälfte:	max. 2 Wohnungen)

#### 4.3 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch die Zulässigkeit bestimmter Haustypen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt (Punkt 3.2).

#### 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Bauräume in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 4.5. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Erdweg verwiesen. Das WA2 ist von dieser Satzung ausgenommen.

### **5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

#### 5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4. angegebenen Dachformen und -neigungen. Abschleppungen anderer Dachneigungen sind unzulässig. Für Wintergärten, Erker und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachneigungen zulässigen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlagen zulässig.

Bei flach geneigten Dächern (bis 15°) sind auch Metalldächer zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (s.o.) ist mindestens auf einem Anteil von 60% der Dachfläche eine Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten. Bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie gilt dies für die Restflächen, wenn diese mindestens 20% der Dachfläche betragen.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Gauben etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel (Zwerchhäuser) sind zulässig, wobei der First des Quergiebels mind. 50cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

Dachaufbauten (Schlepp- oder stehende Gauben) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge, dabei sind max. 2 verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

Befinden Dachgauben und Zwerchgiebel gemeinsam auf einer Dachseite, ist

ebenfalls eine Gesamtbreite von max.  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge zulässig.

Die Begriffe "Dachlänge", "Dachhälfte", "Dachseite" und "Gesamtbreite" beziehen sich dabei jeweils auf ein "Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte".

## 5.2 Sonstiges

Holzhäuser (Holzständer-/tafelkonstruktionen) sind allgemein zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sind unzulässig.

## **6. Stellplätze, Nebenanlagen/Sonstiges, Einfriedungen, Geländeänderungen**

### 6.1 Stellplatznachweis

Für die erforderliche Anzahl von Stellplätzen und weitere Festsetzungen dazu gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Erdweg in der aktuell gültigen Fassung.

### 6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebenanlagen sind mit (begrünt, s. 5.1) Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen.

Carports dürfen auch transparente Deckungen aufweisen.

Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, nicht jedoch an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Straßenbegrenzungslinie).

Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch im Gartenbereich mit einer Tiefe von 3,0m zur Straßenbegrenzungslinie und nicht innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

### 6.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Geltungsbereich generell zulässig; diese haben einen Abstand von mind. 1m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Im WA2 gilt eine gesonderte Ausweisung der Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung.

### 6.4 Spielplätze

Für den Nachweis und die Anlage von Spielplätzen gilt die Spielplatzsatzung der Gemeinde Erdweg in der aktuell gültigen Fassung.

### 6.5 Einfriedungen, Müllbehälter

Einfriedungen sind zulässig mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante:

- an den Grundstücksgrenzen
- im Bereich der Ortsrandeingrünung nur auf der Seite der Gartenfläche.

Einfriedungen sind kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Baugrundstücken und im Bereich der Ortsrandeingrünung auch Maschendrahtzäune.

Die Standorte für Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die Nebengebäude gestalterisch einzubinden.

### 6.6 Geländeänderungen und Stützmauern

#### ▪ Allgemeine Vorgaben:

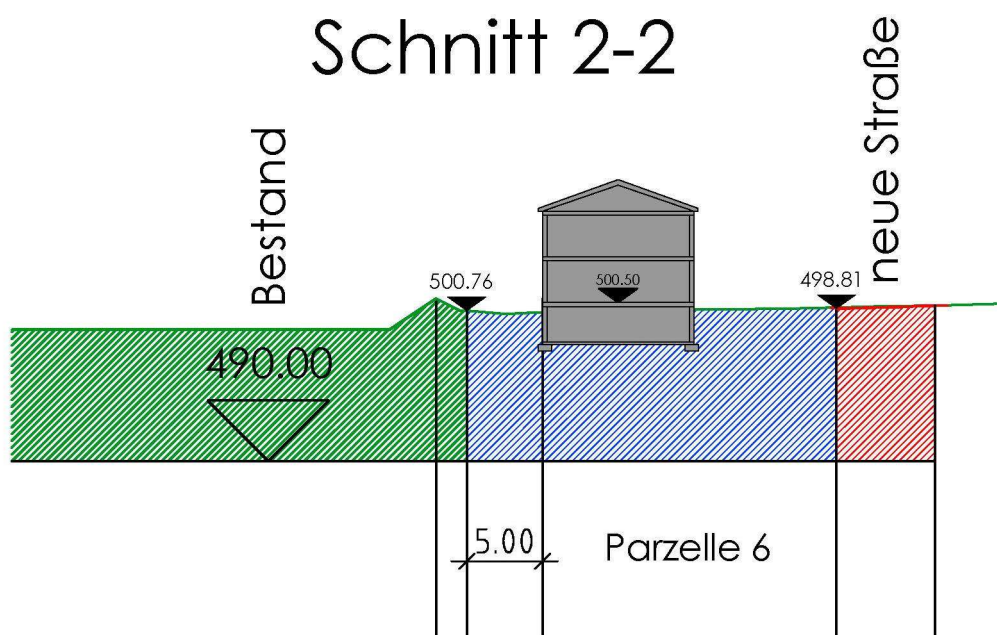
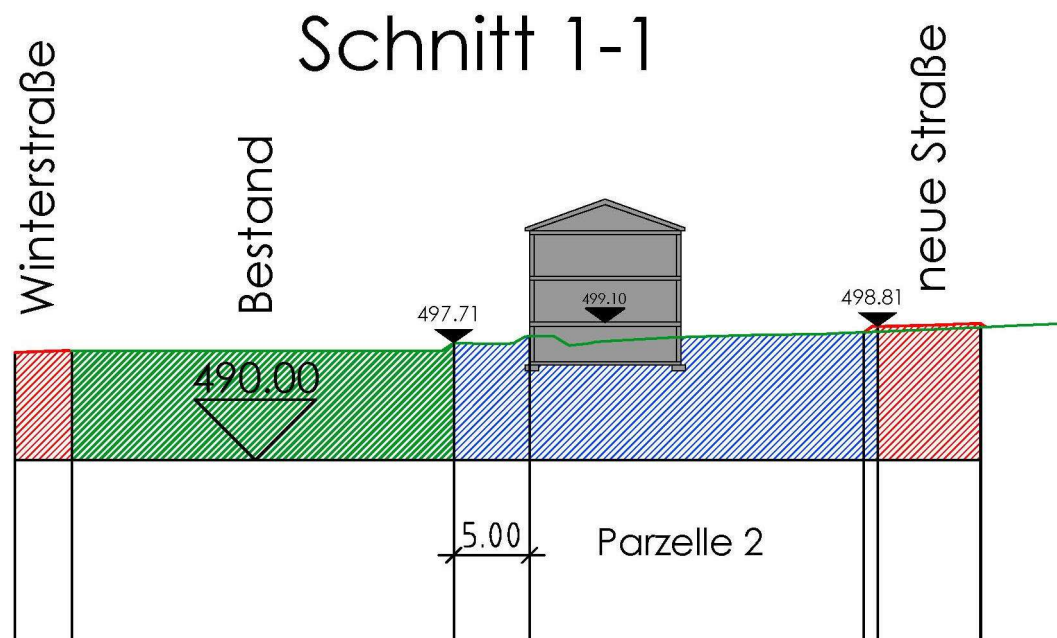
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden innerhalb der Baugrenzen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

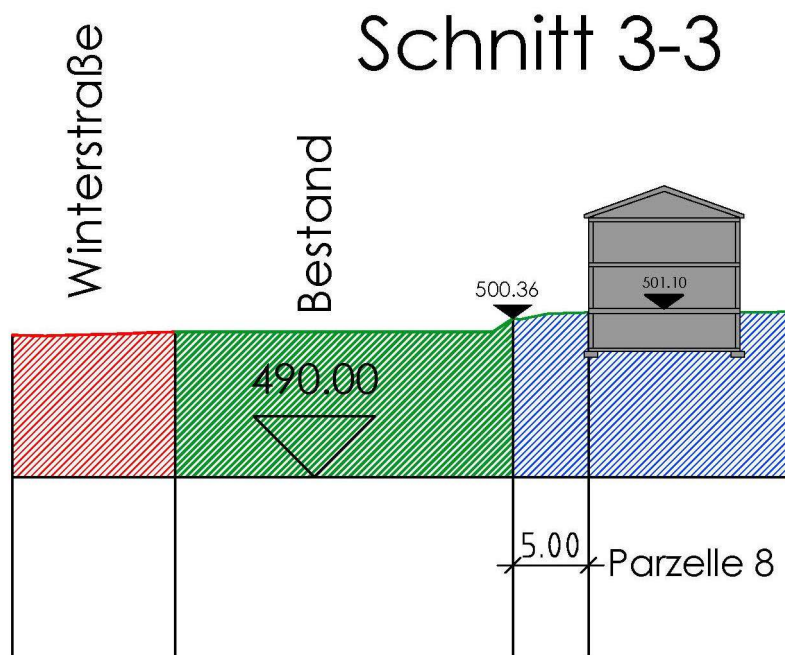
Eventuell notwendige Stützmauern oder Sicherungsmaßnahmen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m über Gelände zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

- Für die Parzellen 1-8 (Nordrand des Baugebietes zum Bestand an der Winterstraße hin) gelten folgende Festsetzungen zur Höhenanpassung. Die Schnittdarstellungen geben beispielhaft die Situationen an den Schnittlinien 1-1, 2-2 und 3-3 in der Planzeichnung (entspricht den Parzellen 2, 4 und 8) wieder:
  - entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Stützmauer von max. 0,5m Höhe ab OK Gelände zulässig
  - im weiteren Verlauf der Grundstückstiefe sind Höhenversätze bis 0,5m Höhe in Form von Stützmauern oder Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von max. 1:2 zulässig; pro 1,5m Tiefe ist dabei ein maximaler (kombinierter) Höhenversatz von 1m zulässig.





## 7. Grünordnerische Festsetzungen

### 7.1 Grün- und Gartenflächen, befestigte Flächen

#### a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

#### b) Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

### 7.2 Pflanzung von "Hausbäumen"

Auf jeder privaten Parzelle ist im Vorgartenbereich ein straßen-/zufahrtstnahe Hausbaum von den Eigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 1 unter 7.6. Es wird auf den Positionierungsvorschlag in der Planzeichnung als Empfehlung hingewiesen, die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden.

Es ist außerdem pro angefangener 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen, Anforderungen wie oben.

### 7.3 Pflanzung von Bäumen in öffentlichen Grünflächen

Die nach Planzeichen eingetragenen Gehölze sind verbindlich zu pflanzen, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 2 unter 7.6. Die Pflanzorte können geringfügig verschoben werden.

### 7.4 Schutz vor Hangwasser (Wall-Mulden-Kombination)

Zur Ableitung des von außen anfließenden Niederschlagswasser sind für den Bereich der Ortsrandeingrünung und des angrenzenden Wiesenweges Maßnahmen

festgesetzt:

- Entwässerungsmulde im Bereich des Wiesenweges mit Ablauf nach Westen
- Dammschüttung im Bereich der angrenzenden Ortsrandeingrünung auf einem mindestens 2,5m breiten Streifen

#### 7.5 Ortsrandeingrünung (priv. Grünflächen mit Pflanzbindung)

Entlang des Ortsrandes sind zur angemessenen Einbindung des Baugebietes in die Umgebung (private) Grünflächen mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Auf diesen Flächen inkl. Damm (lt. 7.4) ist durchgehend eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Sträuchern zu pflanzen, Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste 3 unter 7.6. Reihenabstand 1m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m.

Die Sträucher am äußeren Böschungsfuß können dabei einen größeren Wuchs aufweisen, für die Dammkronen können kleinwüchsigeren Arten verwendet werden.

Säulen- und Kugelformen sowie Schnitthecken sind hier nicht zulässig, ebenso nicht die Errichtung von Nebengebäuden.

#### 7.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 Hausbäume / Ortsrandgrün

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

(Haus-)Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Holz-Apfel	(Malus sylvestris)
Holz-Birne	(Pyrus communis)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Walnuß	(Juglans regia)

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme.

Pflanzliste 2 öffentliches Grün / Straßenbäume

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 14-16 cm)

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	(Acer campestre 'Elsrijk')
Spitz-Ahorn 'Columnare'	(Acer platanoide 'Columnare')
Baum-Felsenbirne	(Amelanchier arborea 'Robin Hill')
Scharlach-Kirsche 'Rancho'	(Prunus sargentii 'Rancho')
Thüringische Mehlbeere	(Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata')
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)

Pflanzliste 3 Sträucher (Mindestqualität Str. 2xv 80-100, gebietseigene Herkunft)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purpurweide	Salix purpurea



Korbweide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4 Geschnittene und freiwachsende Hecken (nur im Siedlungsinnen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 7.6 Vorgaben für die Ausführung

### Pflanzgut

Für die Begrünung sind Arten, wie in der Pflanzliste vorgegeben, zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

### Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche soll mindestens 6m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum soll bei einer Mindestbreite von 2,0m mindestens 16m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Für Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Art. 47-50 ABGB hingewiesen.

### Heckenpflanzungen

Falls im privaten Bereich Hecken außerhalb der Ortsrandeingrünung gepflanzt werden, sind Arten gemäß Pflanzliste 4 unter 7.6 zu verwenden.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 12 Monate nach Nutzbarkeit der Gebäude anzulegen.

### Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5-10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

## **8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Kompensation)**

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt nach aktuellem Berechnungsstand 21.287 Wertpunkte (WP).

Bedingt durch die komplexen Grundeigentumsverhältnisse wird der Kompensationsumfang in vier getrennten Teilen umgesetzt:

- 8.424 WP werden auf Fl.Nr. 594 (TF) Gemarkung Unterweikertshofen realisiert. Dort wird mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (BNT G211) auf einem feuchten Standort weiter extensiviert. Entwicklungsziel sind BNT G221 (mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese) und BNT K123 (mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte).
- 4.920 WP werden aus einem durch die Ökoagentur der BBV Landessiedlung vermittelten Ökokonto ausgebucht. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 284 Gemarkung Kammerberg von intensivem Grünland (BNT G11) zu einem Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland (BNT B432) entwickelt.
- 3.976 WP werden auf Fl.Nr. 653 (TF) Gemarkung Großberghofen realisiert. Dort wird eine Ackerbrache (BNT A2) auf einem feuchten Standort entlang des Waldbachs extensiviert. Entwicklungsziel sind BNT G222 (artenreiche seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese) und BNT K123 (mäßig artenreiche Staudenflur feuchter Standorte), letztere mit Ufermodellierungen.
- 3.967 WP werden von einem Ökokonto der DeutscheÖkopunkte abgebucht. Hierfür wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 823 Gemarkung Unterweilenbach von intensive Grünland (BNT G11) und Feldgehölz (BNT B212) zu Waldmantel trocken-warmer Standorte (BNT W11), Feldgehölz (BNT B212) und artenreichen Säumen trockener Standorte (BNT K131) entwickelt.

## **9. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur**

### **9.1 Niederschlagswasser**

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht ohne Rückhaltung der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist pro Parzelle (d.h. pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte) ein Retentionsraum gemäß Vorgabe der wasserrechtlichen Erlaubnis mit einem gedrosselten Überlauf von 0,5l/sec in den Regenwasserkanal zwingend vorzusehen. Dieser Retentionsraum ist als Drosselschacht vorzusehen, darüber hinausgehender Retentionsraum kann z.B. als Zisterne (unterhalb des Drosselschachtes), Mulde o.ä. geschaffen werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Als Versickerungsanlagen sind nur Mulden bzw. Muldenrigolen zulässig, soweit der notwendige Grundwasserabstand eingehalten werden kann. Sickerschächte sind nicht zulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von unbeschichteten Kupfer-, Blei- und Zinkdächern ist nicht zulässig.

### **9.2 Hochwasservorsorge**

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden im Bereich der Ortsrandeingrünung sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäu-

ne sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten."

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### 9.3 Anbauverbotszone St 2047 (Dachauer Straße)

Entlang der St 2047 gilt im dargestellten Bereich gemäß Art. 23 BayStrWG eine Anbauverbotszone mit einem reduzierten Abstand von 8m vom befestigten Fahrbahnrand ausschließlich für bauliche Anlagen zum Lärmschutz.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

#### 9.4 Sichtflächen (Geh- und Radweganbindung)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### 9.5 Energieversorgung

Zur elektrischen Erschließung des Areales sind im Bereich der Grüninseln 2 Standorte für die Errichtung je einer Transformatorenstation vorgesehen.

### **10. Immissionsschutz**

Wo das Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung eingetragen ist, gilt folgendes:

- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.
- Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8758.1 / 2024-FH vom 11.11.2025, die der Begründung des Bebauungsplanes beige-fügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabe-

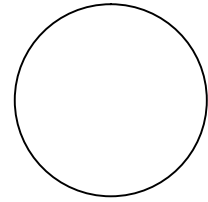
planung (konkrete Lage und Höhe der geplanten Baukörper innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

## **11. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Erdweg, den \_\_.\_\_.2026

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Christian Blatt



## **Hinweise**

### **Hinweise zum Immissionschutz**

- Verkehrslärm - Allgemeines  
Es wird auf die östlich angrenzende Dachauer Straße (Staatsstraße 2047) hingewiesen.  
An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach den BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel  $\geq 66$  dB(A).  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Erdweg, Rathausplatz 1, 85253 Erdweg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
- Verkehrslärm – Hinweise für Planer und Gemeinde  
Die Anforderungen des Rechtsstaatsprinzips an die Verkündung von Normen stehen einer Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche DIN- Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht von vornherein entgegen (BVerwG, Beschluss vom 29.Juli 2010- 4BN 21.10- Buchholz 406.11 §10 BauGB Nr. 46 Rn 9ff.). Verweist eine Festsetzung aber auf eine solche Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN- Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Den rechtstaatlichen Anforderungen genügt die Stadt bzw. Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene DIN- Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei

der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010-4BN21.10- a.a.O. Rn 13);

Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, sind im Plan mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgehoben;

Es wird davon ausgegangen, dass alle Gebäude zeitlich parallel bzw. zeitnah errichtet werden. Bleiben längerfristig Baulücken bestehen, ist die Untersuchung entsprechend anzupassen. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern, Ausgabe Feb. 2025, Anlage A5.2/1 erforderlich, wenn

- a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

oder

- b) der „maßgebliche Außenlärmpegel“ (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
  - 66 dB(A) bei Büroräumen
- Altlasten, Bodenbelastungen  
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht auszu-schließen.

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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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

- Landwirtschaft  
Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.
- Betriebsbereiche  
Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

**Hinweise zum Wasserrecht**

- Grundstücksentwässerung  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:
  - DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
  - DIN EN 752
- Stauwasser, Hausdrainagen  
Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung von Stauwasser wie auch von Hausdrainagen in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Auftriebssicherung/Abdichtung/Überflutung  
Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:
  - die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen bzw. Tiefgaragen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
  - die Erforderlichkeit von geeigneten Sicherungsvorrichtungen zur Bauwerksabdichtungen gegen drückendes und nichtdrückendes Wasser (z.B. weiße Wanne) mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden. Es besteht für dieses Gebiet eine allgemeine Anschlusspflicht an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung.
- Versickerung von Niederschlagswasser  
Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben ist:  
Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist gemäß der Anforderungen unter Punkt 9.1 in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- Sonstige wasserrechtliche Hinweise  
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

**Hinweise zu Hausanschlüssen**

- Wasser:  
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.
- Elektro  
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

**Hinweise zum Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen

und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### **Sonstige Hinweise:**

- **Planzeichnung**  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- **Baumaterialien**  
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- **Beleuchtung**  
Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass diese sich auf das Grundstück beschränkt und nicht in die freie Feldflur hinausstrahlt ('Lichtverschmutzung').
- **Solaranlagen**  
Es wird auf Art. 44a der BayBO bzgl. der Errichtung von Solaranlagen hingewiesen.
- **Abfallwirtschaft**  
Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder wo keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

