
GEMEINDE ERDWEG



Landkreis Dachau

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 66

„Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 18.02.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24052

Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	4
A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2. Maß der baulichen Nutzung	5
9. Schallschutz.....	6
10. Naturschutzfachlicher Ausgleich	7
Inkrafttreten	7
TEXTLICHE HINWEISE	8
1. Niederschlagswasser, Grundwasser	8
2. Grundwasser-Wärmepumpen	9
3. Immissionsschutz	9
4. Denkmalschutz	10
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11
6. Staatsstraße 2047, Bauverbotszone	12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66**„Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“**

als Satzung.

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ der Gemeinde Erdweg gelten die bisherigen Festsetzungen der Ursprungssatzung sowie der 1. Änderung unverändert weiter, mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit identischer Nummerierung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.02.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 18.02.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 18.02.2025

INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt und erweitert in ihrem Geltungsbereich, bei gleichbleibender Nummerierung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 66 „Kleinberghofen Süd an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 25.10.2018) und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 66 Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen:

durch Planzeichen:

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 66 Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) wird um ca. 21 m nach Süden erweitert und als Fläche für die Landwirtschaft mit gleichzeitiger Nutzung für den Regenrückhalt festgesetzt.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 66 Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) wird um ca. 4 m nach Westen und als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit einer Größe von 411 m² festgesetzt.
- Ein Teil der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche wird als Dorfgebiet festgesetzt.
- Die bestehenden Bauräume K und L werden zu einem Baufeld zusammengefasst und durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Höhen neu festgesetzt und in die Bauräume K, L und M eingeteilt.
- Die zulässige Grundfläche wird für die Bauräume G, H, J, K, L und M durch die Festsetzung von Grundflächen (GR) geregelt, vorher Grundflächenzahl (GRZ).
- Die neu dimensionierte Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses wird in die neu ausgewiesene Ausgleichsfläche verlegt.

durch Text:

- Die Höhenfestsetzungen der Baukörper für die Bauräume G-K, L und M werden geändert.
- Lage und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 66 Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020).
- Anpassung der Immissionskontingente an die neue mögliche Bebauung

Die sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 66 Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) gelten weiterhin.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG****2.1 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:**

...

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt. ...

Änderung und Ergänzung:

Für die Bauräume G, H, J, K, L und M ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine festgesetzte Grundfläche (GR) von:

G = 5.850 m²; H = 4.200 m²; J = 2.500 m²; K,L,M = 3.900 m²**2.5 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:**

Nutzungsschablonen für die Baukörper

Bauraum A	Bauraum B	Bauraum C, D, F	Bauraum E	Bauraum G-L
WH 6,50 m	WH 6,50 m	WH 6,50 m	WH 6,50 m	FH 12 m
II	II	II	III	
○	○	○	○	WH 6,00 m
△ _H	△ _E	△ _E	△ _{ED}	

Änderung und Ergänzung:

Bauraum G-K	Bauraum L	Bauraum M
FH 12 m	FH 13 m	FH 13,50 m
WH 6,00 m	WH 9,00 m	WH 8,50 m

9. SCHALLSCHUTZ**9.1 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche innerhalb der Baugrenze (m ²)	Emissionskontingente LEK [dB(A)/m ²]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
MD 1	4.296	59	47
MD 2	1.600	60	46
MD 3	2.571	59	48
MD 4	1.085	60	47
MD 5	1.349	61	48

Änderung und Ergänzung:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionsfläche			Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung der Teilfläche	Baufeld	Fläche innerhalb der Baugrenze [m ²]	Tag (L _{EK,tags})	Nacht (L _{EK,nachts})
MD 1	BFH	4.285	59	46
MD 2	BFG	1.601	60	44
MD 3	BFJ	2.574	59	44
MD 4	BFK	1.050	58	45
MD 5	BFL	1.300	59	46
MD 6	BFM	1.551	59	46

9.5 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Änderung und Ergänzung:

Abs. 9.5 entfällt

10. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

10.1 Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans:

Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Für das Vorhaben und bereits erfolgte Eingriffe entsteht ein Kompensationsbedarf von 5.100 m². Davon werden 3.450 m² im Geltungsbereich (Süden) des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt

...

Änderung:

10.1 Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Es sind Ausgleichsflächen in Höhe von 5.507 m² herzustellen.

Davon werden 2.839 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt.

...

10.2 Die restliche Fläche von 2.668 m² ist vom vorhandenen privaten Ökokonto abzubuchen. Es handelt sich um das Waldgrundstück mit der Flurnummer 653 der Gemeinde Altomünster, Gemarkung Oberzeitlbach.

INKRAFTTRETEN

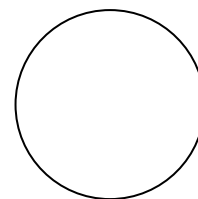
Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die zeichnerischen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen mit identischer Nummerierung der Urfassung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung vollständig ersetzt und ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen der 1. Änderung gelten unverändert weiter.

Erdweg, den

.....

Christian Blatt, Erster Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE

1. NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSER

1.1 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung muss bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Wasser bzw. erhöhtem Oberflächenabfluss gerechnet werden.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz der Unterlieger ist der Grundsatz der breitflächigen Versickerung zu beachten.

1.2 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2. GRUNDWASSER-WÄRMEPUMPEN

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Schalltechnische Untersuchung

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist im Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde und im Freistellungsverfahren durch die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Diese muss gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Nach Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen innerhalb baulicher Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass weder Gefahren noch unzumutbare Belästigungen entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen erforderliche Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und Regelwerke werden zusammen mit dem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Erdweg, Rathausplatz 1, 85253 Erdweg, zur Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind zudem archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

3.2 Landwirtschaft

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

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

3.3 Staatsstraße

Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - nicht übernommen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

4. DENKMALSCHUTZ

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

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

5.2 Bodenbelastungen

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

In südöstlicher Richtung des Plangebiets befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Bei Erdarbeiten sind Hinweise auf Bodenverunreinigungen zu beachten. Sollten während der Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61 abzustimmen.

Zudem wird auf die Untersuchungspflichten gemäß § 10 Bundesbodenschutzverordnung (Erforderlichkeit von Untersuchungen) sowie § 9 Bundesbodenschutzgesetz (Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen) im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung hingewiesen.

5.3 Bodenschutz

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

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

Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. STAATSSTRAßE 2047, BAUVERBOTSZONE

Es dürfen keine weiteren Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken auf die Staatsstraße 2047 angelegt werden.

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot (siehe Planzeichnung).

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG 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).

Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrG können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden können. Grundstückseigentümern die von der Anbauverbotszone betroffen sind und in dem Bereich bauliche Anlagen errichten möchten wird empfohlen deren Zulässigkeit eigenverantwortlich mit Staatlichen Bauamt abzuklären.