GEMEINDE
ERDWEG

Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

„Südlich der Römerstraße“

Ortsteil Langengern

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 20.10.2026

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: 21102
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG 4

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN 5

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN 5

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 6

§ 1 Art der baulichen Nutzung 6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 6
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände 8
§ 4 zulässige Zahl der Wohnungen 9
§ 5 Boden- und Grundwasserschutz 9
§ 6 Grünordnung 10
§ 7 Gestaltung 10
§ 8 Beleuchtung / Insektenschutz: 12
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen 12
§ 10 Inkrafttreten 12

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13

1. Bepflanzung 13
2. Wasserwirtschaft 14
3. Immissionsschutz 15
4. Wärmepumpen-Systeme 16
5. Denkmalschutz 16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 17
7. Abfallentsorgung 18
8. Stromversorgung 19

VERFAHRENSVERMERKE 20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Erdweg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 74
„Südlich der Römerstraße“
Ortsteil Langengern

als Satzung.

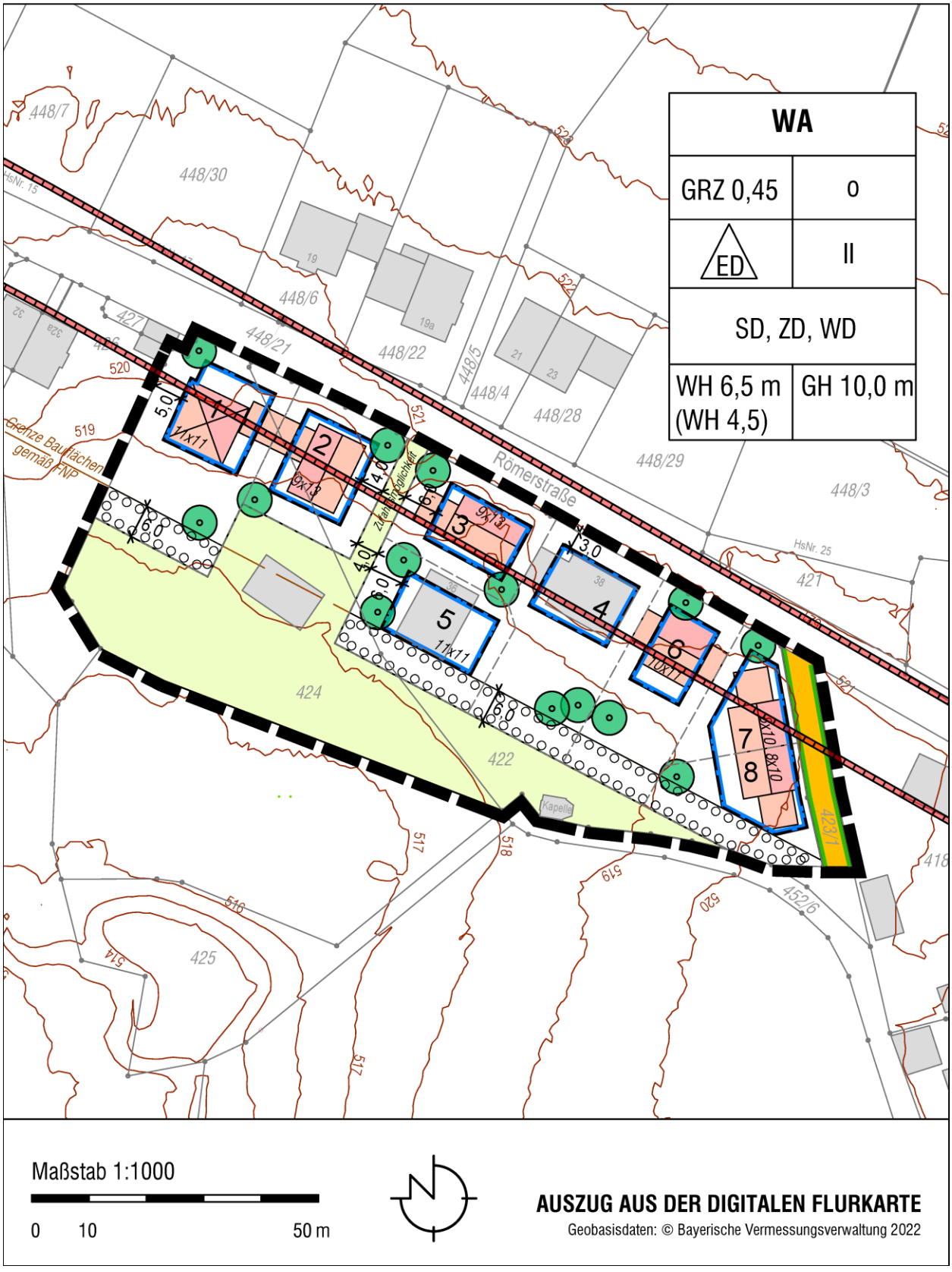
Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.10.2026

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.10.2026 mit
- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:
C) Begründung in der Fassung vom 20.10.2026

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
GRZ 0,45	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II	maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II oder I+D)
SD, ZD, WD	zulässige Dachformen Satteldach, Zeltdach, Walmdach
o	offene Bauweise
WH, GH	maximal zulässige Wandhöhe und Gesamthöhe

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Anpflanzungsfläche, ohne bauliche Anlagen

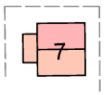
zu pflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Südlich der Römerstraße" Ortsteil Langengern

Fläche für die Landwirtschaft

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



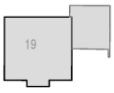
Beispielhafte Bebauung mit Grundstücksgrenze



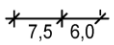
Höhenlinien in m ü. NN



Bestehende Flurstücks-
grenzen mit Fl.-Nr.



Bestehende Haupt- und
Nebengebäude mit Hausnr.



Bemaßung in m



Bodendenkmal (D-1-7633-0001)
„Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse
Augsburg-Wels)“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind:

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

c) Nicht störende Handwerksbetriebe

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(4) Nicht zulässig sind:

a) Anlagen für Verwaltungen

b) Gartenbaubetriebe

c) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

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

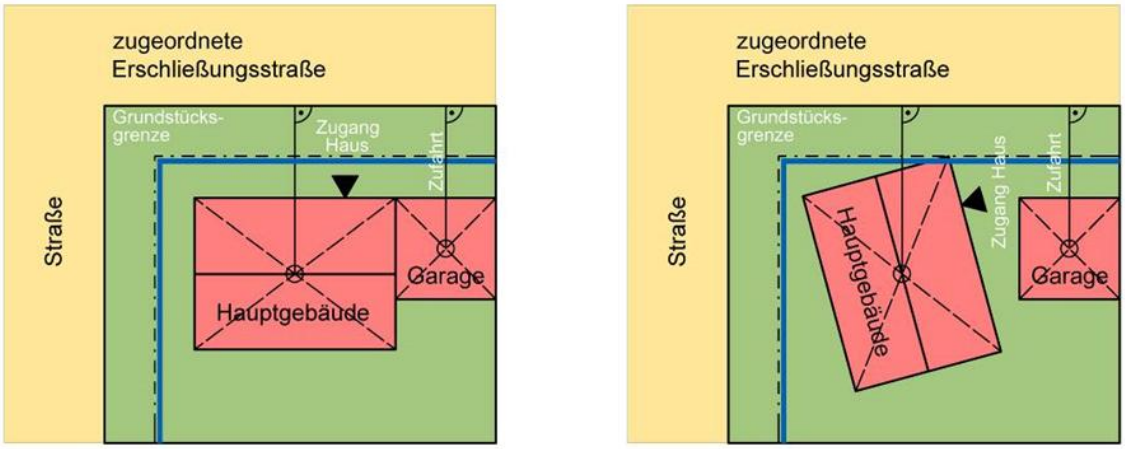
(2) Höhe baulicher Anlagen

1. Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

2. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (First).

3. Oberkante Fertigfußboden EG

a) <u>Für die Baufelder 1, 2, 3,4 und 6 gilt:</u>
Die Bezugshöhe für die OK FFB EG ist die zugeordnete Erschließungsstraße (Oberkante Gehweg). Der jeweilige Bezugspunkt ist lotrecht von der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Die OK FFB EG darf diesen Bezugspunkt um maximal 0,30 m über- oder unterschreiten.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

b) <u>Für das Baufeld 5 gilt:</u>
Die Höhe der OK FFB EG wird gemessen an der Schnittstelle der höchsten hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände. Die OK FFB EG darf diesen Bezugspunkt um maximal 0,30 m über- oder unterschreiten. Die Garagenhöhe ist separat zu ermitteln. Das natürliche Gelände ist auf der Basis der in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien durch Interpolation zu ermitteln.

c) <u>Für das Baufeld 7 und 8 (Doppelhaus) gilt:</u>
Die Höhe der OK FFB EG wird gemessen an der Schnittstelle zwischen den Doppelhaushälften (Kommunwand) an der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit dem natürlichen Gelände. Die OK FFB EG darf diesen Bezugspunkt um maximal 0,30 m über- oder unterschreiten. Die Garagenhöhe ist separat zu ermitteln.

d) Das natürliche Gelände ist auf der Basis der in der Planzeichnung dargestellten Höhenschichtlinien durch Interpolation zu ermitteln.

4. Maximal zulässige Wandhöhe
   - bei I + D: 4,50 m
   - bei II: 6,50 m

5. Maximal zulässige Gesamthöhe: 10,0 m

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen bis maximal 4 m Tiefe überschritten werden, unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen § 3 (2) 4 und § 3 (3).

2. Im Sinne des § 23 BauNVO (3) darf die Baugrenze um bis zu 1,0 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

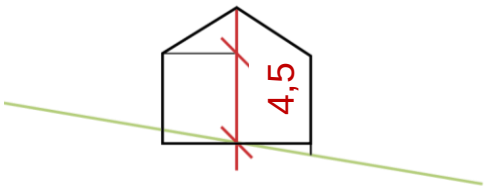
3. Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von maximal 50 m² zulässig.

4. Innerhalb der Anpflanzungsfläche (Planzeichnung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind keine baulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze, Carport, Terrassen, Terrassenüberdachungen etc.) zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Hinweis: Es gilt die Satzung über die Abstandregelung der Gemeinde Erdweg in der jeweils gültigen Fassung.

Abweichend von Art. 6 der BayBO und der Abstandsregelung der Gemeinde sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,5 m zulässig (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO).



schematische Darstellung zur Verdeutlichung der Festsetzung zu Garagen

§ 4 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(1) Je Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen (Wohneinheit) zulässig.

(2) Je Wohngebäude als Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

(1) Private Hof- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

(2) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf) und gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

(3) Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht 6 cm).

§ 6 GRÜNORDNUNG

(1) Private Grundstücksflächen

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

2. Je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, regionaltypischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm / Mindestpflanzgröße Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang 8-12 cm.

3. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als südliche Ortsrandeingrünung ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern mit einzelnen Obstbäumen herzustellen. Dabei sind mind. 50% der Länge zu bepflanzen.

   Es wird empfohlen, Gehölze gemäß der Artenliste unter Pkt. 1 der textlichen Hinweise zu verwenden.
   Bestehende Bäume können hierauf angerechnet werden.

4. Steingärten, Schotterflächen und Kunstrasen sind unzulässig.

5. Die Anpflanzung von Koniferen sowie Formhecken (z. B. Thuja) ist nicht zulässig.

(2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 GESTALTUNG

(1) Dachform, Dachneigung

1. Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15°- 45°zulässig:

2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

3. Festsetzungen zu Dachformen und Materialien bei Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO werden nicht getroffen, jedoch unter Berücksichtigung der Festsetzung § 5 (3).

4. Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen und in Ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

(2) Dachaufbauten

1. Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

2. Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.

3. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe.

4. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen und Solarthermie ist zulässig. Das Aufständern genannter Anlagen ist unzulässig.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.

2. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

3. Die Farbgestaltung der Dacheindeckung hat aus dem roten oder grauen / dunkelgrauen Farbspektrum zu erfolgen. Begrünte Dächer sind zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2. Zaunsockel dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 15 cm ausgebildet werden.

   Hinweis: Es wird empfohlen Einfriedungen sockellos zu errichten.

3. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich ist zu gewährleisten. Es ist alle 5 m pro geschlossener Grundstücksseite eine ebenerdige, mindestens 10 cm hohe und 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen.

4. Zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Zäune als senkrechte Holz oder Metallzäune zulässig und mindestens punktuell innerhalb des Grundstückes zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 5 m).

5. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Sichtbeton, Gabionen und durchgängige Mauern. Einflechtungen aus Kunststoffelementen sind ebenfalls unzulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

§ 8 BELEUCHTUNG / INSEKTENSCHUTZ:

Für die private Außenbeleuchtung sind nur mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten und bei freistehenden Masten eine max. Masthöhe von 4 m vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zu verwenden.

Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäudeumgriffe mit einer maximalen Breite von je 5 m (je Hausseite), sowie zur Herstellung der Grundstückszufahrten bis zur jeweils max. festgesetzten OK-FFB-EG-Höhe zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind an den natürlichen Geländeverlauf anzugleichen (d. h. Höhendifferenzen sind durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 (Höhe : Länge) oder durch Stützmauern bis max. 0,60 m zu überwinden).

(2) Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze.

(3) Stützmauern sind an technisch notwendigen Stellen bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Südlich der Römerstraße“ im Ortsteil Langengern tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Erdweg, den . . . . . .

.....

Christian Blatt, 1. Bürgermeister

Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere, Eberesche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

Laubsträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Der Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 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-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ 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 punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Eine Eignung der Bodenverhältnisse die über die Festsetzungen hinausgehen, sollte im nachfolgenden Planungsprozess durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

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

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

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

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

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

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

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

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

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

5. DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Bodendenkmal (D-1-7633-0001) „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.“

Archäologische Ausgrabungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und frühzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Erforderlichkeit von Untersuchungen - Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen. Gemäß § 4 Abs. (5) Bundesbodenschutzverordnung kann bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

Für die jeweils einzelnen Bauvorhaben ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nicht sinnvoll, wenn diese unter 3000 qm² liegen.

6.2 Bodenbelastungen

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

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

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

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

7. ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallbehältnisse sind zur Entleerung an der Römerstraße bereit zu stellen.

8. STROMVERSORGUNG

In dem Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt. Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html eingeholt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2026 bis 18.09.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2026 bis 18.09.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Erdweg, Zimmer-Nr. 2 (1. OG), Rathausplatz 1, 85253 Erdweg während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.10.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2026 als Satzung beschlossen.

   Erdweg, den . . . . . .

   .....

   Christian Blatt, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

   Erdweg, den . . . . . .

   .....

   Christian Blatt, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Erdweg, den . . . . . .

   .....

   Christian Blatt, 1. Bürgermeister (Siegel)