

**Gemeinde Adelshofen
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Satzung zum
Bebauungsplan mit Grünordnung
„Nahwärme-Versorgungszentrale“**

VORENTWURF

Fassung vom: 02.12.2021, 30.06.2022

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

**Grünordnung:
Umweltbericht:** DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-; Orts- und Freiraumplanung, PartGmbH:
Wilhelm DAURER + Meinolf HASSE; Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1, 86879 Wiedergeltingen, Tel: 08241 - 800 64 0

Präambel:

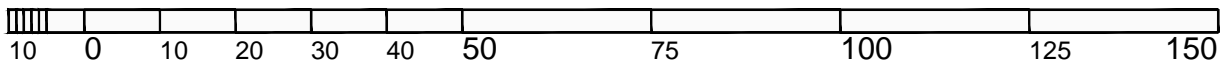
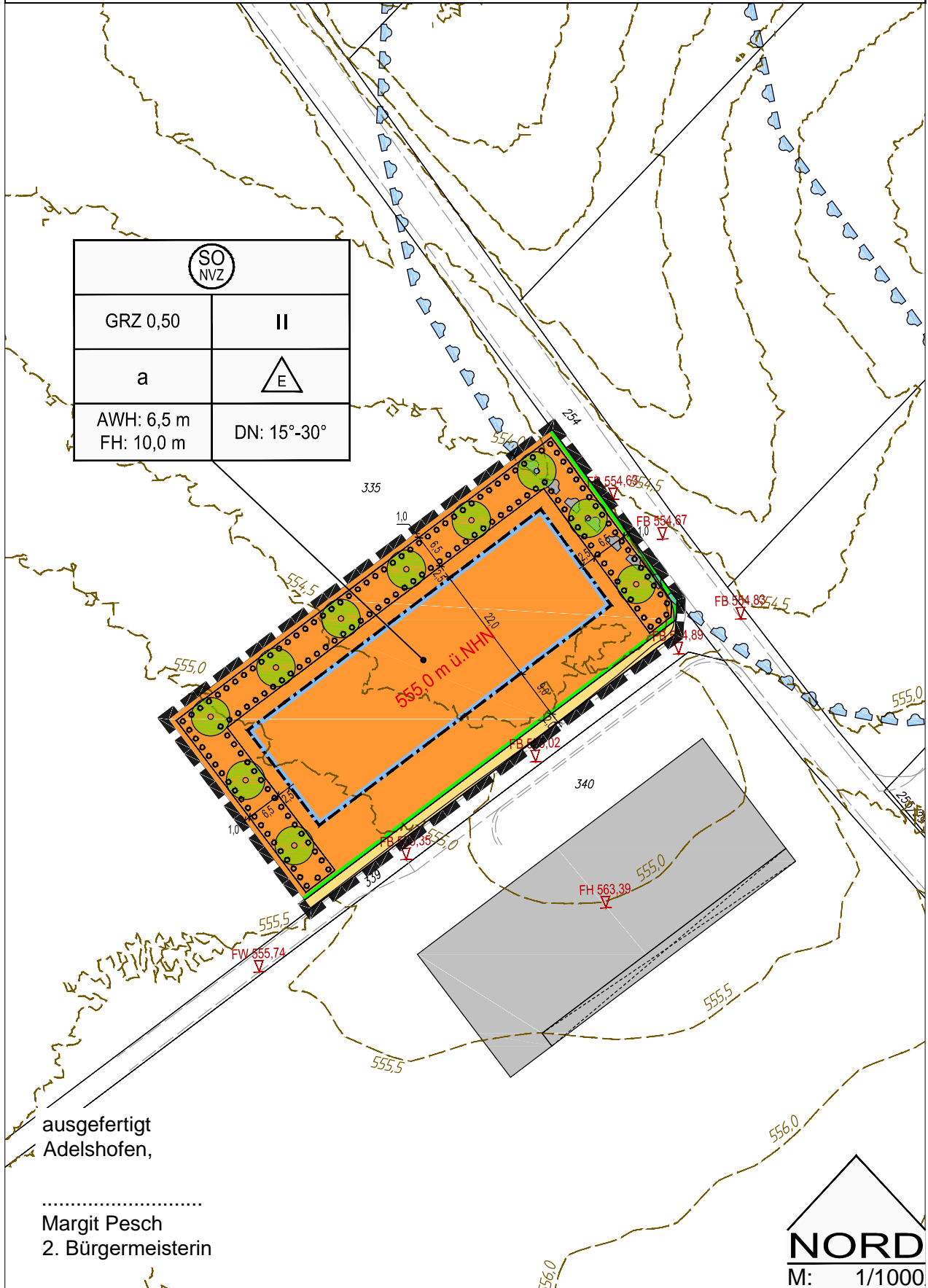
Die **Gemeinde Adelshofen** erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) als **SATZUNG**.

Inhalt:

A	Planzeichnung vom 30.06.2022
B	Festsetzungen
C	Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen, externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
D	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 30.06.2022



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 01-2022
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B FESTSETZUNGEN**1 Art der baulichen Nutzung**

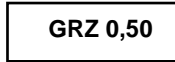
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO.
Nahwärme-Versorgungszentrale

Zulässig sind:

- Nahwärme-Versorgungs- und Heizzentrale mit der ausschließlichen Verwendung von naturbelassenem Holz als Brennstoff,
- Büro/Werkstatt und
- Hackschnitzellager.

2 Maß der baulichen Nutzung

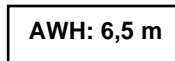
2.1



Grundflächenzahl, gemäß § 19 BauNVO; hier GRZ 0,50

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,67** überschritten werden.

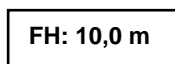
2.2



Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 6,5 m

Die Außenwandhöhe – bei geneigten Dächern an der Traufseite – wird gemessen vom unteren Bezugspunkt, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss (Oberkante) der Wand.

2.3



Firsthöhe als Höchstmaß, hier 10,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante First.

2.4



Unterer Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull¹, hier 555,0 m

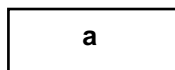
3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1



Baugrenze; gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2



abweichende Bauweise; gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 65 m betragen.

3.3



Nur Einzelhäuser zulässig

3.4

Garagen und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Nebengebäude
Garagen einschließlich deren Nebenräume, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5

Stellplätze
Stellplätze sind - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ziffer B 5.2) - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Verkehrsflächen

4.1



Straßenbegrenzungslinie

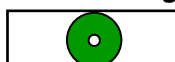
4.2



öffentliche Verkehrsfläche

5 Grünordnung

5.1



Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. bis 2. Wuchsordnung
Der Standort kann um bis zu 3 m verschoben werden.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

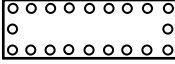
$3 \times v.^2$, Hochstamm, StU 18 cm - 20 cm³

Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1)

¹ **NNH:** Höhe über Normalhöhen-Null, im Deutsches Haupthöhennetz 2016 - DHHN 16 (Normalhöhe, Status 170),

² **3 x v.:** dreimal verschult

³ **StU 16 cm - 18 cm:** Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen

- 5.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Es sind dreireihige, dichte, artenreiche und freiwachsende Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen anzulegen.
Pflanzabstand: maximal 1,5 x 1,5 m, versetzte Anordnung auf Lücke;
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
Sträucher: Str. 2 x v., 60 cm - 100 cm⁴
Heister: 2 x v., 150 cm - 200 cm (bei Bäumen 3. Wuchsordnung)
Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1 Bäume 3. Wuchsordnung) und Sträucher (Ziffer C 4.2)
Die Flächen sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Einfriedungen, freizuhalten und dürfen nicht versiegelt werden.

5.3 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke

- 5.3.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:

- Als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen, und
- pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Laubbaum durch einen Obstbaum (Halb-/Hochstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen (Ziffer B 5.1) festgesetzten Laubbäume sind hierauf anrechenbar.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

- 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm,
- bei Obstbäumen auch Halb-/Hochstamm 2 x v., StU 8 cm - 10 cm.

Verwendung der Pflanzen ausschließlich gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).

- 5.3.2 Bei Baumpflanzungen in befestigten Flächen ist eine offene Baumscheibe auf einer Fläche von mindestens 3,0 m auf 3,0 m je Baum vorzusehen.

- 5.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) 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.

5.5 Befestigte Flächen

Oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand- oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Bodenschutz, etc.) eine Versiegelung erfordern.

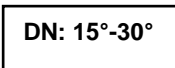
6 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich umfassen xx m² der externen Sammel-Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. XXX) und wird dem Eingriff durch das „Sonstige Sondergebiet“ zu 95,44 % und dem Eingriff durch die „öffentliche Verkehrsfläche“ zu 4,56 % zugeordnet.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich mit dem Bauherrn.

7 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind eingeschossige Garagen und Nebengebäude bis zu einer traufseitigen Außenwandhöhe von 3,5 m, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

- 7.2  Die Dachneigung für die Hauptdachform beträgt 15° als Mindestmaß und 30° als Höchstmaß. Bei Flachdächern beträgt sie 0° als Mindestmaß und 5° als Höchstmaß.

7.3 Hauptdachfarbe

Es sind nur ziegel-rote Dachfarben zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.


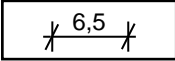
⁴ **60 cm - 100 cm:** Höhe mindestens 60 cm bis 100 cm

- 7.4 Hauptfirstrichtung
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 7.5 Einfriedungen
Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen mit einem bodennahen Freiraum von mindestens 0,15 m und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 7.6 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum unteren Bezugspunkt zulässig, wobei Über- und Unterschreitungen um bis zu 0,5 m zulässig sind.
Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.
Das Gelände ist zur bestehenden Geländeoberfläche, zum Nachbargelände bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

8 Werbeanlagen als örtliche Bauvorschrift

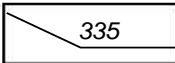

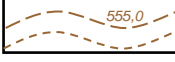
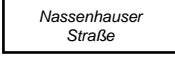

- 8.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 8.2 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig.
Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
- 8.3 Beleuchtete, lichtemittierende und bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9 Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 9.2  Maßangabe in Metern, z. B. 6,5 m

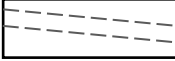
C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN, EXTERNE FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

1 Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 335
- 1.2  Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- 1.3  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 555,0 m ü.NHN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.4  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, z.B. Nassenhauser Straße
- 1.5  Vorhandene Höhenlage der Straße/Wege, hier z.B. 555,02 m ü.NHN (FB: Fahrbahn, FW: Feldweg, FH: Firsthöhe) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes vom IB Binn i.d.F. vom 02.11.2017 (DHHN12, Status 100), der Planung Feldweg Asphaltierung vom IB Berkmann vom 09.10.2018 (DHHN12, Status 100) und der Eingabeplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 22.11.2018
- 1.6 Grundlage
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung. Die Höhenlinien innerhalb des Geltungsbereichs wurden durch das Ingenieurbüro Binn aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes i.d.F. vom 02.11.2017 (DHHN12, Status 100) und außerhalb des Geltungsbereichs aus dem DGM1⁵ ermittelt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

⁵ Laserscan-Befliegung Landsberg in der Zeit vom 18.02.-21.02.2007. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte +/-0,20 m Lagegenauigkeit +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN92

2 Hinweise

2.1  Bestehende und geplante Nutzungsgrenzen, wie Fahrbahnverlauf.

2.2 **Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage**

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gemäß der BayBO) ergeben.

2.3 **Landwirtschaftliche Nutzfläche**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer des Baugrundstücks werden auf diese Emissionen hingewiesen.

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

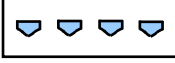
2.4 **Baumschutz**

Auf die DIN 18 920⁶ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4⁷ wird hingewiesen.

2.5 **Zugänglichkeit der Normblätter**

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim der Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München⁸ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht diese kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München⁹ und Technischen Universität München¹⁰, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1  Grenze des wassersensiblen Bereiches

3.2 **Örtliche Bauvorschriften**

Auf folgende Satzungen wird hingewiesen:

- „Satzung der Gemeinde Adelshofen über besondere Anforderung an bauliche Anlagen für Garagen und Dachgauben.“ vom 20.10.1994 und
- „Satzung der Gemeinde Adelshofen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 29.01.2021.

3.3 **Bodendenkmale**

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.4 **Grenzabstand**

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB¹¹ hingewiesen.

⁶ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

⁷ **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

⁸ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁹ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁰ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

¹¹ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 984),

3.5 Artenschutzrechtliche Belange

Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechsen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber) gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgelisteten Vorgehensweisen erforderlich:

- Die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) soll im Zeitraum von Anfang September bis Mitte März (d.h. außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Bodenbrütern) durchgeführt werden.
- Kann der Zeitraum für die Baufeldräumung (Oberbodenabtrag) nicht eingehalten werden, hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (Ornithologe) eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung zu erfolgen. Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützten Arten betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Gegebenenfalls sind in Bezug auf Bodenbrüter Maßnahmen zur Vergrämung zu ergreifen (z.B. Vermeidung von Grünbrachen, Erhaltung Schwarzbrache, Anbringen von Flatterbändern).
- Brachestadien innerhalb des Planungsgebietes, durch welche verschiedene Tierarten angelockt werden können, sind zu vermeiden. Sollte dieser Fall dennoch eintreten, ist rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung ebenfalls eine erneute artenschutzrechtliche Bewertung durch einen Fachgutachter (Ornithologe) erforderlich.
- Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d. h. nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02.) vorgenommen werden.

3.6 Wasserwirtschaft – Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Starkregen

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Wie dies erfolgt, wird im weiteren Verfahren, ggf. unter Einbeziehung des südlichen Nachbarn (Fl.-Nr. 340), mit dem Bauherrn geklärt.

Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Wie dies erfolgt, wird im weiteren Verfahren, ggf. unter Einbeziehung des südlichen Nachbarn (Fl.-Nr. 340), mit dem Bauherrn geklärt.

Hierzu wird auf die Entwässerungssatzung¹² insbesondere auf die Regelung des § 4 Anschluss- und Benutzungsrecht Abs. 5 verwiesen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹³ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN¹⁴ empfohlen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁵ ff) erstellt werden.

Zum Schutz der Gebäude bei Starkregenereignissen sind vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

¹² **Entwässerungssatzung – EWS:** Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Abwasserzweckverbandes „Obere Maisach“ vom 02.12.2015

¹³ **NWFreiV:** Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, vom 01.10.2008, GVBl Nr. 21/2008 S. 777ff.

¹⁴ **BEN:** Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

¹⁵ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

3.7 Bodenschutz

Auffällige (z.B. Böden mit Fremd Beimengungen) bzw. potentiell verunreinigte Böden können nicht ohne weiteres vom Grundstück abgefahren werden. Diese sind im Rahmen der Erdarbeiten vom übrigen Boden abzutrennen und vor Ort zwischenzulagern. Die Zwischenlagerung erfolgt in der Regel in Halden zu maximal 250 m³. Die Halden sind repräsentativ zu beproben und auf Schadstoffgehalte zu untersuchen. Auf Grundlage dieser Haldenanalysen wird für jede einzelne Halde in Abhängigkeit der nachgewiesenen Verunreinigungen der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg festgelegt. Erst danach kann der Abtransport erfolgen.

Ferner wird auf § 202 BauGB, DIN 18915¹⁶, DIN 19639¹⁷ und DIN 19731¹⁸ hingewiesen.

3.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁹ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“²⁰ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

3.9 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG²¹ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden können (Art. 11a Satz 4 BayNatSchG). Weiterhin wird in diesem Zusammenhang auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“²² verwiesen.

4 Pflanzlisten

4.1 Artenliste Laubbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe	Wuchsbreite
1. Wuchsordnung			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Birke	18 - 25 m	15 - 20 m
Fagus sylvatica	Rot-Buche	25 - 35 m	15 - 20 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	25 - 35 m	15 - 20 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 25 m	12 - 15 m
Ulmus glabra	Berg-Ulme	25 - 30 m	15 - 20 m
2. Wuchsordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 - 15 m	5 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Pyrus communis	Wild-Birne	10 - 20 m	6 - 10 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	8 - 15 m	7 - 10 m
3. Wuchsordnung			
Malus sylvestris	Wild-Apfel	6 - 10 m	5 - 7 m
Pyrus communis	Wild-Birne	9 - 15 m	6 - 10 m
Salix caprea	Salweide	5 - 8 m	3 - 6 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 - 15 m	4 - 7 m
Sorbus aucuparia	Eberesche	6 - 12 m	4 - 6 m
Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)			

¹⁶ DIN 18915: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06, Beuth Verlag

¹⁷ DIN 19639: „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09, Beuth Verlag

¹⁸ DIN 19731: „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, Ausgabe 1998-05, Beuth Verlag

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

²⁰ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

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

²² Bundesamt für Naturschutz: „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BfN Schriften 543, 4. Auflage Bonn-Bad Godesberg 2020, ISBN 978-3-89624-281-5

4.2 Artenliste Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Crataegus laevigata	Zweiggriffel. Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

4.3 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

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

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzenabstand
Aristolochia tomentosa	Filzige Pfeifenwinde	3 m
Aristolochia macrophylla	Große Pfeifenwinde	3 m
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	1 - 2 m
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu	3 m
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	3 m
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt	1 - 2 m
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein	4 m
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	Wilder Wein	3 m
Rosa in Arten und Sorten	Kletterrosen	2 - 3 m
Vitis vinifera in Sorten	Echter Wein	3 - 4 m
Obstgehölze in Arten und Sorten	Spalierobst	3 - 4 m

5 Empfehlungen

5.1 Fassadenbegrünung

Für tür- und torlose Fassadenteile wird eine Fassadenbegrünung mit geeigneten Kletterpflanzen - selbstklimmend oder an Rankgerüsten - empfohlen.

Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: Topfballen, 60-80 cm

Verwendung der Pflanzen und Pflanzenabstand gemäß Artenliste Fassadenbegrünung (Ziffer C 4.3).

5.2 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, wird empfohlen.

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 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Im Sinne einer landschaftsgerechten Gestaltung und eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft sowie im Hinblick auf eine barrierefreie Lebensraumnutzung für die Offenlandarten sollte auf eine Einzäunung des Sonstigen Sondergebietes zur freien Landschaft hin verzichtet werden, oder Einfriedungen sollten ausschließlich innenliegend zur Ortsrandeingrünung, d. h. im Übergangsbereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur überbaubaren Fläche, angebracht werden.

6 Externe Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich mit dem Bauherrn.

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 02.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 hat in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 hat in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2022 als Satzung beschlossen.

Siegel

Adelshofen, den

.....
Margit Pesch
2. Bürgermeisterin

2. Ausgefertigt

Adelshofen, den

Siegel

Adelshofen, den

.....
Margit Pesch
2. Bürgermeisterin

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am XX.XX.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Adelshofen und Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf 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 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Siegel

Adelshofen, den

.....
Margit Pesch
2. Bürgermeisterin