

# Gemeinde Hohenfurch Landkreis Weilheim-Schongau



## Satzung zum Bebauungsplan „Pappelweg“

### ENTWURF

**Fassung vom:** 06.08.2024, 17.09.2024

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

#### Präambel:

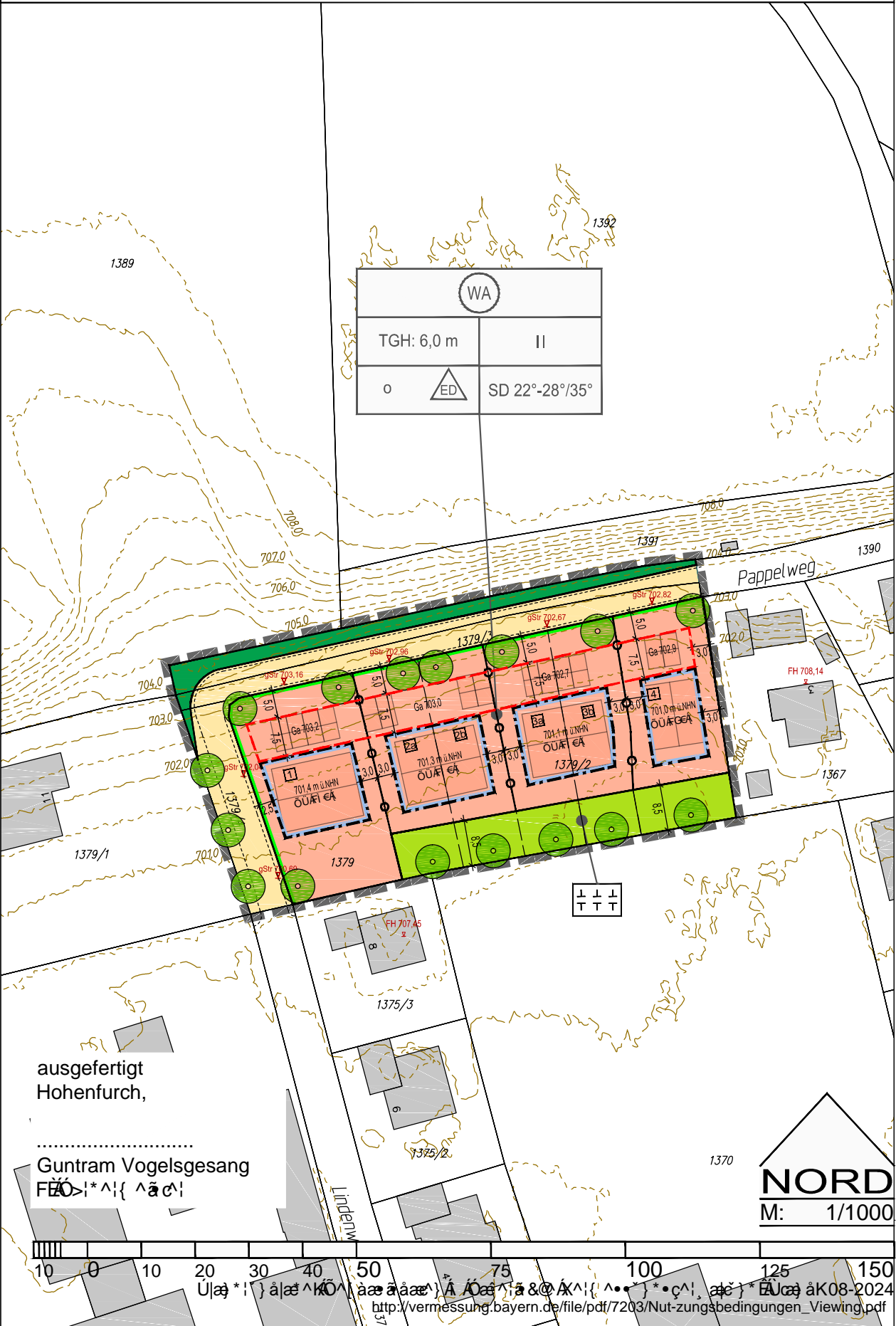
Die **Gemeinde Hohenfurch** erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10, § 215a Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. 2024 S. 257), 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 Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgenden **qualifizierten Bebauungsplan** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als **Satzung**.

#### Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 17.09.2024
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Pflanzlisten, Empfehlungen
D	Ordnungswidrigkeiten
E	Verfahrensvermerke

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 17.09.2024



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

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

- 1.2 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt:

- bei Einzelhäusern zwei Wohnungen und
- bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) eine Wohnung.

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


- 1.4 Nicht zulässig sind alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und Sende- und Empfangsanlagen für den Mobilfunk (als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

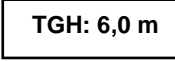
**2 Maß der Nutzung**

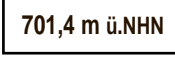
- 2.1  Grundfläche in Quadratmeter, gemäß § 19 BauNVO, hier z.B. GR 180 m<sup>2</sup>

- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1) darf um max. **20 %** durch die Grundflächen von Terrassen überschritten werden.

- 2.3 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 2 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,50** überschritten werden.

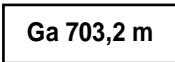
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V. mit Art. 83 Abs. 6 BayBO<sup>1</sup>, als Höchstmaß, hier zwei.

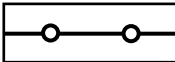
-  Traufseitige Gebäudehöhe, als Höchstmaß, hier 6,0 m  
Die traufseitige Gebäudehöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zur Unterkante Sparren (oberer Bezugspunkt) an der Außenseite der Außenwand (an der unteren Begrenzung der geneigten Dachfläche).

- 2.5  Höhenbezugspunkt, hier z.B. 701,4 Meter über Normalhöhen-Null<sup>2</sup>.

- 2.6 Gebäudehöhe von Garagen

Die traufseitige Gebäudehöhe von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Aufzüge zu Tiefgaragen wird gemessen von der **festgesetzten** Oberkante des Fertigfußbodens der Garage bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand und beträgt max. 3,0 m.

- 2.7  Oberkante des Fertigfußbodens der Garage, bezogen auf Meter über Normalhöhen-Null als Höchstmaß, hier z.B. 703,2 m ü.NHN.

- 2.8  Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Höhenbezugspunkte bzw. Fertigfußbodenhöhe der Garagen

**3 Mindestgrundstücksgröße**

Die Grundstücksgröße beträgt:

- bei Einzelhäusern mindestens 500 m<sup>2</sup> und
- bei Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) mindestens 350 m<sup>2</sup>.


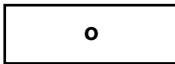

**4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 4.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Baugrenze darf mit nicht-überdachten Terrassen auf einer Breite von bis zu 6 m und bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

<sup>1</sup> vgl. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO




<sup>2</sup> Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016, Status 170)

- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Aufzüge zu Tiefgaragen
- 4.3  Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Ausgenommen hiervon sind die Parzellen Nrn. 1, 2a, 2b, 3a, 3b und 4. Hier sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) mit einer mittleren Wandhöhe<sup>3</sup> bis zu 4,0 m einer Dachneigung bis 23° und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 7,0 m nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.5 **Garagen**  
Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Aufzüge zu Tiefgaragen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.  
Zwischen Garagen bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Aufzügen zu Tiefgaragen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahren von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 4.6 **Stellplätze**  
Stellplätze sind auf den Flächen für Garagen, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.7 **Nebengebäude**  
Pro Baugrundstück ist ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten im Sinne von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO von bis zu 10 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und einem Brutto-Rauminhalt bis 25 m<sup>3</sup> auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist der Vorgartenbereich (zwischen der Straßengrenzlinie und straßenseitiger „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ bzw. die geradlinige Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) freizuhalten.



## 5 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Ausgenommen hiervon beträgt die südliche Tiefe der Abstandsfläche für Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Aufzüge zu Tiefgaragen 0,2 H und die nördliche Tiefe der Abstandsfläche für die Wohngebäude 0,2 H.

## 6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.3  Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
- 6.4 **Ein- und Ausfahrt**  
Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten darf je Baugrundstück 7,0 m als Höchstmaß betragen.


## 7 Grünflächen

-  Private Grünfläche<sup>4</sup>
-  Trenngrün/Garten  
In der Fläche sind Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten, Spielgeräte und Einfriedungen, zulässig. (Neben-)Gebäude sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> entsprechend Art. 57 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a BayBO

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

**8 Grünordnung**


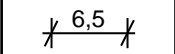
- 8.1  Baum zu pflanzen
- 8.1.1 Allgemeines Wohngebiet (straßenbegleitend):  
Zu pflanzender Laubbaum der 3. Wuchsordnung als Hochstamm, wahlweise Woll-Apfel (*Malus tschonoskii*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*, auch in Sorten), alternativ eine andere, in der Höhe und im Habitus ähnliche und an den Standort angepasste Baumart.  
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 2 m verschoben werden.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Hochstamm, mind. StU 14 cm - 16 cm.
- 8.1.2 Private Grünfläche:  
Zu pflanzender Laubbaum 2. und 3. Wuchsordnung als Hochstamm, oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Laubbaum StU 14 cm - 16 cm, Obstbaum StU 12 cm – 14 cm.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).  
Der Standort kann innerhalb der privaten Grünfläche verschoben werden.
- 8.1.3 Öffentliche Verkehrsfläche:  
Zu pflanzender Laubbaum der 2. Wuchsordnung als Hochstamm, Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).  
Der Standort kann längs der Straße um bis zu 2 m verschoben werden.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Hochstamm, mind. StU 18 cm - 20 cm.
- 8.2 Die private Grünfläche ist als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) herzustellen und mit den durch Planzeichen festgesetzten Laubbäumen zu bepflanzen.
- 8.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
- 8.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.
- 8.3.2 Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. bis 3. Wuchsordnung als Hochstamm oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die durch Planzeichen (Ziffer B 7.2) festgesetzten Bäume<sup>5</sup> sind hierauf anzurechnen.  
Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:  
Laubbaum StU 14 cm – 16 cm, Obstbaum StU 12 cm - 14 cm.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 8.4 Befestigte Flächen  
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen bzw. Carports und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder mit breiter Splittfuge o.ä.) auszuführen.
- 8.5 Fassadenbegrünung  
Erdgeschossige fenster- und türlose Fassadenteile sind ab einer Fassadenlänge von 5 lfm, mit geeigneten selbstklimmenden oder rankenden Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für Fassaden von Garagen einschließlich deren Nebenräume, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 8.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden 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.
- 9 Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**
- 9.1 Doppelhäuser  
Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudetyp, traufseitige Außenwandhöhe, Firsthöhe, Hauptdachform, Hauptdachneigung und Hauptdeckungsmaterial einheitlich auszuführen. Wand- und

<sup>5</sup> Bei der privaten Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

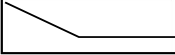
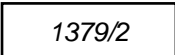

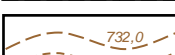

- Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.
- 9.2 Außenwände  
Als sichtbare Hauptbaumaterialien sind, an den Außenfassaden, nur Holz und Putz zulässig. Grelle und besonders kontrastierende Farben sind nicht zulässig.
- 9.3 Hauptdachform und Hauptdachneigung
- 9.3.1 **SD 22°-28°/35°** Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Hauptdachneigung von 22° bis 28° sowie 35° zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 28°, nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 22° und nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- 9.3.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen, aneinandergebaute Doppelhäuser gelten als Einheit.
- 9.4 Hauptdeckungsmaterial  
Als Hauptdeckungsmaterial sind:  
- auf Satteldächern nur Dachsteine und nur Dachziegel in den Farbtönen rot und rotbraun  
- auf Flachdächern, über einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>, nur extensive Begrünung zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Flächen für Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- 9.5 Dachaufbauten
- 9.5.1 Dachaufbauten sind nur als Gauben, Zwerchgiebel, Standgiebel und Widerkehren zulässig. Die Dachgauben sind erst bei Dachneigungen von 35° zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen.
- 9.5.2 Dachaufbauten müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mindestens 2,0 m betragen und die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 0,5 m unterschreiten. Auf Zwerchgiebeln, Standgiebeln, Widerkehren, Nebengebäuden und Garagen sind keine Dachaufbauten zulässig.
- 9.5.3 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 9.6 Einfriedungen  
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind zulässig:  
- Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, maximal bis zur Oberkante des Fertigfußbodens der Garage  
- Stützmauern zur Sicherung des Geländes mit einer Ansichtshöhe der Wand von bis zu 0,7 m; dabei muss zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 2,0 m eingehalten werden.  
- Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m.  
Im Bereich von Stellplätzen, Zu- und Ausfahrten von Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und Aufzügen zu Tiefgaragen, zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Einfriedungen zulässig.
- 9.7 Geländeänderungen  
Aufschüttungen sind maximal bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt, darüber hinaus auch zur Anpassung an die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m, im Bereich zwischen südlicher (Keller-)Außenwand des Garagengebäudes und der nördlichen Außenwand des Wohngebäudes bis zu einer Tiefe von 0,7 m, zulässig.  
Das Gelände ist an das bestehende Gelände, zum Nachbargelände, zu den Stützmauern, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den privaten Grünflächen durch flach geneigte Böschungen anzupassen.



**10 Sonstige Festsetzungen**

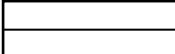
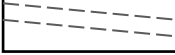
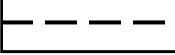


- 10.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 10.2  Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

**C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN****1 Planunterlage**

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Flurstücksnummer, hier z.B. 1379/2
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 3
- 1.4  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 732,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1<sup>6</sup>. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.5  Straßen-, Flur- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Pappelweg
- 1.6 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung [www.vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](http://www.vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf)  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**2 Hinweise**

- 2.1  Vorgeschlagene Bebauung
- 2.2  Geplanter Straßenverlauf
- 2.3  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 2.4  Parzellennummer, hier z.B. 4
- 2.5  geplante Höhenlage der Straße (gStr), hier z.B. 703,16 m ü.NHN, bzw. vorhandene Firsthöhen (FH), Grundlage: Vorplanung Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG., Erweiterung BG „Pappelweg“, Gestaltungs- und Deckenhöhenlageplan, Juli 2024

**2.6 Abstandsflächen - traufseitige Außenwandhöhe**

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab.

**2.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch Windverfrachtung Emissionen (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Es wird ebenso 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.

<sup>6</sup> Laserscan-Befliegung – DGM1 Marktobderdorf 2018\_02 – erfolgte in der Zeit vom 21.03.2019-16.04.2019 im DHHN2016-Höhenbezugssystem. Die Höhengenaugigkeit ist im DGM1 besser  $\pm 0,2$  m.

## 2.8 Immissionsschutz

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

## 2.9 Baumschutz

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird auf die DIN 18 920<sup>9</sup> und die R SBB<sup>10</sup> hingewiesen.

## 2.10 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei DIN Media GmbH zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>11</sup>, bei der Hochschule München<sup>12</sup> und bei der Technischen Universität München<sup>13</sup>) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder ([www.bauen-online.info](http://www.bauen-online.info)) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei eingesehen werden.

# 3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

## 3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen“ (zurzeit i.d.F. vom 24.01.1995), insbesondere deren Anlage zu § 2 Abs. 1 mit den „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ wird hingewiesen.

## 3.2 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 Weilheim-Schongau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>14</sup> hingewiesen.

## 3.4 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.

Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufelddräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1.10. bis 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufelddräumung).

<sup>7</sup> vom Feb. 2011: [www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, 09-2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage

<sup>9</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, DIN Media GmbH

<sup>10</sup> **R SBB**: Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

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

<sup>12</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>13</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

<sup>14</sup> **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718)



### 3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>15</sup> ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>16</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Hohenfurch wird hingewiesen.

Die Bauwerber haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräumen etc. zu treffen, in Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtenwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden. Gegen auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 - Wasserabfluss WHG<sup>17</sup>).

Zum Schutz der einzelnen 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.

Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Entwässerung der Einmündungsfläche (Zu- und Abfahrten zwischen Garagen bzw. Carports und Stellplätzen) durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet ist, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche fließt.

### 3.6 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 3.7 Baugrund

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

### 3.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>18</sup> und die Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“<sup>19</sup> des LfU mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration hingewiesen.

### 3.9 Außenbeleuchtung

Auf § 41a BNatSchG<sup>20</sup> 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 Weilheim-Schongau wird hingewiesen. Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen sowie Außenbeleuchtungen

<sup>15</sup> **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, DIN Media GmbH

<sup>16</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

<sup>17</sup> WHG - Wasserhaushaltsgesetz „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes i.d.F. vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585

<sup>18</sup> § 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“

<sup>19</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): „Radonschutz in Gebäuden“ vom 05/2020, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)

<sup>20</sup> 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

baulicher Anlagen und bei Grundstücken sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.

#### 4 Pflanzlisten

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

##### 4.1 Artenliste Laubbäume:

###### Bäume 1. Wuchsordnung:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Winter- Linde (*Tilia cordata*)

###### Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Hainbuche (*Carpinus betulus*) Sorte 'Elsrijk' \*  
Mehlbeere (*Sorbus aria*) \*  
Schwedische Mehlbeere, Sorte 'Browsers' \*  
Spitz-Ahorn, 'Sorte Allershausen' oder 'Cleveland' \*  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Zier-Apfel (*Malus* in Sorten)  
Scharlach-Apfel (*Malus tschonoskii*)  
Zier-Kirsche (*Prunus* in Sorten)

Obstbäume (Halb- und Hochstamm) regional-typische Sorten (Auskünfte erteilt das Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachbereich 41.3, Kreisfachberatung Gartenkultur und Landespflege)

\* Arten, für die Pflanzung in der Öffentlichen Verkehrsfläche geeignet<sup>21</sup>

##### 4.2 Fassadenbegrünung

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

Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterrosen  
Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)

Spalierobst  
Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)  
Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* und *tricuspidata*)

#### 5 Empfehlungen

##### 5.1 Regenwasser und Brauchwasser

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

##### 5.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

##### 5.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 40 Plus) zu errichten, den Wärmebedarf ohne Einsatz von Verbrennungsprozessen zu decken und, falls dies nicht möglich ist, auf das Verbrennen von fossilen Brennstoffen zu verzichten.

##### 5.4 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.

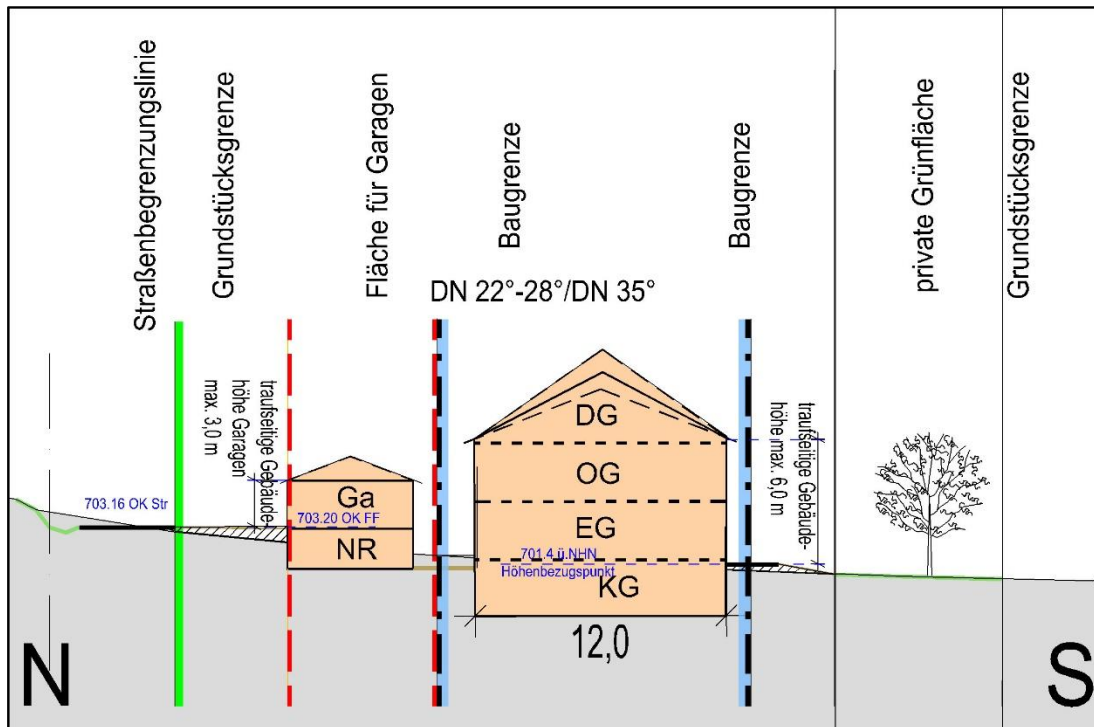
##### 5.5 Wild abfließendes Wasser/Starkregenereignisse

Zum Objektschutz wird empfohlen die Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) ausreichend hoch zu setzen.

##### 5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollte ein Abstand von 10 cm zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

<sup>21</sup> GALK-Straßenbaum-Liste, getestete Bäume für die extremen Standort-Bedingungen im Straßenraum, [www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste](http://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste). Datenabruf vom 26.08.2024

**6 Systemschnitt**

Systemschnitt, ohne Maßstab

**D Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Rechtsverordnung nach Art. 81 Abs. 1 BayBO (Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift hier u.A. Doppelhäuser, Außenwände, Hauptdachform und Hauptdachneigung, Hauptdeckungsmaterial, Dachaufbauten, Einfriedungen, Geländeänderungen etc.) zuwiderhandelt.

Hohenfurch,

Fürstenfeldbruck

.....  
 Guntram Vogelsgesang  
 1. Bürgermeister

.....  
 Frank Bernhard Reimann  
 Architekt+Stadtplaner

**E VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat Hohenfurch hat in der Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pappelweg" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b (bzw. 13a und 13) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Aufgrund der Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB a.F. wird das Verfahren nach § 215a BauGB n.F. fortgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB), wurden mit Schreiben vom 08.07.2024 mit Frist bis 25.07.2024 elektronisch an der Vorprüfung des Einzelfalls in der Fassung vom 13.06.2024 (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) beteiligt.

Zur Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zum Bebauungsplan „Pappelweg“ der Gemeinde Hohenfurch in der Fassung vom 06.08.2024, bestehend aus den Unterlagen für die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit zum Bebauungsplan „Pappelweg“, in der Fassung vom 06.08.2024 wurde:

- die Öffentlichkeit gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Ersatzbeteiligung) in der Zeit vom 14.08.2024 bis 04.09.2024, durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurden zwei leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

Der Gemeinderat Hohenfurch hat in seinen Sitzungen am 17.09.2024 den Billigungsbeschluss für das weitere Verfahren zum Entwurf des Bebauungsplanes "Pappelweg" gefasst.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Pappelweg", bestehend aus der Satzung mit Planzeichnung und Begründung mit Vorprüfung des Einzelfalls, jeweils in der Fassung vom 17.09.2024 wurde:

- die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2024 bis 11.11.2024 durch Veröffentlichung im Internet, beteiligt. Zusätzlich wurden zwei leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom xx.xx.2024 mit der Frist bis 11.11.2024 elektronisch beteiligt.

Der Gemeinderat Hohenfurch hat in der öffentlichen Sitzung am xx.xx.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes "Pappelweg" in der Fassung vom xx.xx.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Hohenfurch, den

.....  
 Guntram Vogelsgesang  
 1. Bürgermeister

#### Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "Pappelweg" und die Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Hohenfurch übereinstimmen.

Siegel

Hohenfurch, den

.....  
 Guntram Vogelsgesang  
 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Pappelweg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der bestandskräftige Bebauungsplan in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde/der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt unter [www.vg-altenstadt.de](http://www.vg-altenstadt.de) einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Ferner wurde auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Siegel

Hohenfurch, den

.....  
 Guntram Vogelsgesang  
 1. Bürgermeister