

**Gemeinde Schmiechen  
Verwaltungsgemeinschaft Mering  
Landkreis Aichach-Friedberg**



**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 22 „Bahnwegfeld II“**

**ENTWURF**

**Fassung vom:** 13.01.2020, 09.03.2020

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

**Präambel:**

Die **Gemeinde Schmiechen** erlässt gemäß

§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und, § 13 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), § 11 Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** - i.d.F. der Bek. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) und Art. 4 Abs. 2 und 3 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) - **BayNatSchG** - i.d.F. der Bek. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), diesen qualifizierte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ als

**SATZUNG.**

**Inhalt:**

- |          |  |
|----------|--|
| <b>A</b> | <b>Planzeichnung i.d.F. vom 09.03.2020</b>   |
| <b>B</b> | <b>Festsetzungen</b>   |
| <b>C</b> | <b>Planunterlage, Vermerke und Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen</b> |
| <b>D</b> | <b>Verfahrensvermerke</b>  |


A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 09.03.2020



**B FESTSETZUNGEN**

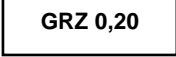

Diese Änderung des Bebauungsplanes verdrängt mit ihrer Festsetzung innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld II“ i.d.F. vom 06.11.2017.

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1.  
Nicht zulässig sind:  
  - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und
  - die ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO und
  - Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt für:  
  - Einzelhäuser 2 Wohnungen als Höchstmaß und
  - Doppelhäuser (-hälfte) 1 Wohnung als Höchstmaß.

Ausgenommen hiervon ist Fl. Nr. 300/14 (Lindenweg Nr. 10) hier sind für Einzelhäuser 3 Wohnungen als Höchstmaß zulässig.
- 1.3 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel  $L_{WA} = 50$  dB(A) nicht überschreitet.



**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 2.1  Grundflächenzahl, hier 0,20
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf um max. **25 %** für Balkone, erdgeschossige Wintergärten und Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 2.1 und Ziffer 2.2) darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse<sup>1</sup> als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse.
- 2.5 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich bezogen auf die Straßenoberkante der Erschließungsstraße, im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt, beträgt bei Neubauten 0,3 m als Höchstmaß.
- 2.6 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodens im Eingangsbereich bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Sie beträgt für den:  
  - Gebäudetyp Z: von 5,6 m als Mindestmaß bis 6,2 m als Höchstmaß,
  - Gebäudetyp S: 4,2 m als Höchstmaß.
Bei Gebäudetyp S kann im Bereich des Zwerchgiebels das Höchstmaß der traufseitigen Außenwandhöhe um 1,0 m überschritten werden.
- 2.7 Für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m als Höchstmaß.

**3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN**

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Es ist nur eine offene Bauweise zulässig.
- 3.2.1  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.


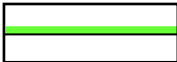
<sup>1</sup> vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

- 3.2.2  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3  Umgrenzung von Flächen für Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach). Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 3.4 Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten zu Garagen einschließlich deren Nebenräume von mindestens 6 m und zu Carports (Stellplätze mit Schutzdach) von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.
- 3.5 Nebengebäude  
Pro Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis 40 m<sup>3</sup>, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden freizuhalten.


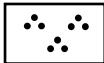

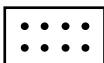
#### 4 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

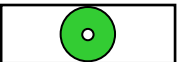


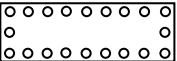
#### 5 ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

#### 6 GRÜNFLÄCHEN

-  Öffentliche Grünfläche<sup>2</sup>
-  Ortsrandgrün mit Fußweg
-  Ortsrandgrün
-  Begleitgrün (temporär)

#### 7 GRÜNORDNUNG

- 7.1  Zu pflanzender heimischer Baum 1. Wuchsordnung.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (siehe Ziffer C 4.1.1).
- 7.2  Zu pflanzender heimischer Baum 2. Wuchsordnung.  
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (siehe Ziffer C 4.1.1).
- 7.3  Zu pflanzender heimischer Baum 3. Wuchsordnung.  
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 3 m verschoben werden.  
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (siehe Ziffer C 4.1.1), hierbei sind Obstbäume nicht zulässig.
- 7.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
Zwei-reihige Heckenpflanzung aus heimischen Wildsträuchern  
Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m in versetzten Reihen  
Verwendung von Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (siehe Ziffer C 4.1.2).

<sup>2</sup> Bei der öffentlichen Grünfläche handelt es sich nicht um Bauland so BVerwG B. 24.04.1991 – 4 NB 24.90

- 7.5 Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Dabei kann ein zu pflanzender Baum durch einen Obstbaum (Halbstamm) ersetzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume, mit entsprechender oder höherer Qualität, sind hierauf anzurechnen.
- 7.6 Qualität:
- Bäume 1. Wuchsordnung: Mindestgröße: 3 x v.<sup>3</sup>, Hochstamm, mind. StU<sup>4</sup> 16-18 cm,
  - Bäume 2. und 3. Wuchsordnung: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm mind. StU 14-16 cm,
  - Obstbäumen auch Halbstamm und
  - Qualität der Sträucher: Mindestgröße. 2 x v., 60 cm -100 cm.
- 7.7 Die öffentliche Grünfläche - Begleitgrün - ist als eine kräuterreiche Wiese herzustellen und extensiv zu pflegen.
- 7.8 Nicht zulässig ist die Pflanzung von Thujen.
- 7.9 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 7.10 Erdgeschossige Fenster- und türlose Fassaden über 10 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind zu begrünen. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Sträucher (siehe Ziffer C 4.1.3). Dies gilt nicht für Fassaden von Garagen einschließlich deren Nebenräume und Nebengebäude die an der Grundstücksgrenze errichtet sind.
- 7.11 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.12 Befestigte Flächen  
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

## 8 BAULICHE GESTALTUNG

- 8.1 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- 8.2 Dachfarbe und -material für Gebäudetyp Z und Gebäudetyp S  
Es sind nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche, sowie die Dächer von erdgeschossigen Anbauten und Schleppdächer bis 10° Dachneigung.
- 8.3 Dachform und -neigung für Gebäudetyp Z und Gebäudetyp S  
Es sind nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First und einer Dachneigung:  
  - bei Gebäudetyp Z: von 30° als Mindestmaß bis 38° als Höchstmaß und
  - bei Gebäudetyp S: von 38° als Mindestmaß bis 46° als Höchstmaß
 zulässig. Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.  
 Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten bis 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche; hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer, Dachterrassen und, an das Hauptgebäude angepultete Dächer bis 22° Dachneigung, zulässig.
- 8.4 Garagen einschließlich deren Nebenräume und Carports (Stellplätze mit Schutzdach) müssen  
  - Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45°,
  - Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 4° und 20° oder
  - Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 4°
 aufweisen.  
 Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.


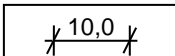
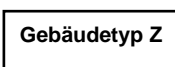
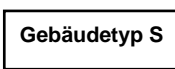
<sup>3</sup> 3 x v.: dreimal verpflanzt

<sup>4</sup> StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm



- 8.5 Einfriedung  
Zwischen den Baugrundstücken und zu den öffentlichen bzw. privaten Grünflächen sind nur sockellose, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m und einem Bodenabstand von 0,1 m zulässig.
- 8.6 Bodenmodellierungen  
Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,4 m, darüber hinaus nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.  
Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,4 m, darüber hinaus nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen, deren Höhenlage an die der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss, zulässig.  
Das modellierte Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.
- 8.7 Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Auf dieser Dachseite sind dann zusätzlich keine Gauben zulässig.
- Die Breite des Zwerchgiebels darf im Außenmaß 3,0 m nicht überschreiten.
  - Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.
  - Die Dachneigung kann gegenüber der des Hauptdaches um +/-3° abweichen. Als Dachform, Dachfarbe und -material sind die des Hauptdaches zu verwenden.

## 9 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1  Räumlicher Geltungsbereich **der 1. Änderung** des Bebauungsplanes
- 9.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m
- 9.3  Nur Gebäudetyp Z (zweigeschossig – „E+1+D“) zulässig.
- 9.4  Nur Gebäudetyp S (spitzgieblig – „E+D“) zulässig.

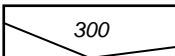
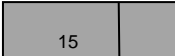

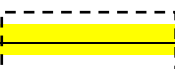
## 10 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird wie folgt geregelt:

- für Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>5</sup> je 1 Stellplatz und
- für Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 2 Stellplätze.
- Weitere Nutzungen richten sich nach der Anlage zur GaStellIV<sup>6</sup>.

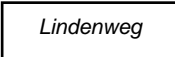
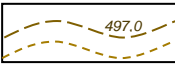
## C PLANUNTERLAGE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

### 1 PLANUNTERLAGE

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 300
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnummer 15
- 1.3  Bestehender First-, Grat- und Kehlverlauf
- 1.4  ~~Gebäude in Bau/nachkartierter Gebäudebestand~~

<sup>5</sup> gemäß: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung **WoFIV**) i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. I S 2346)

<sup>6</sup> **GaStellIV**: Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), **zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)**

- 1.5  Straßenname, Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Lindenweg
- 1.6  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 497,0 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 1.7 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Verwaltungsgemeinschaft Mering im Universal-Transvers-Mercator-Koordinatensystem (UTM32) zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung, [http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf) Landesamt für Vermessung und Geoinformation.  
Die Höhenlinien wurden durch ein vermessungstechnisches Aufmaß, Ingenieurbüro Binn, Aufkirchen ermittelt.  
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1 Satzung  
Auf die „Satzung über besondere Anforderungen für Garagen/Nebengebäude, Dachaufbauten, Einfriedungen und Stellplätze“ i.d.F. vom 09.09.2008 i.d.F. der Beschlusslage vom 08.07.2013 wird hingewiesen.
- 2.2 Bodendenkmäler  
Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [DST-Thierhaupten@blfd.bayern.de](mailto:DST-Thierhaupten@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.  
Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf dem neusten Stand zu halten. Information über die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-Denkmal.
- 2.3 Baumschutz  
Auf die DIN 18 920<sup>7</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RASP-LP 4 - "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4"<sup>8</sup> wird hingewiesen.
- 2.4 Hinweise zum Artenschutz  
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 2.5 Grenzabstand  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB<sup>9</sup> hingewiesen.

<sup>7</sup> DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2007-14, Beuth Verlag Berlin

<sup>8</sup> 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

<sup>9</sup> 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. 98)

## 2.6 Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>10</sup> ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>11</sup> und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser<sup>12</sup> (TRENGW) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

Gemäß der Entwässerungssatzung (EWS)<sup>13</sup> besteht für die Beseitigung von Niederschlagswasser kein Anschluss- und Benutzungsrecht an die öffentliche Entwässerungsanlage, da eine Versickerung ordnungsgemäß möglich ist (§ 4 Abs. 5 EWS).


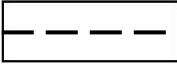
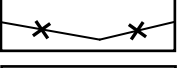
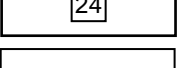

## 2.7 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>14</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>15</sup> und Technischen Universität München<sup>16</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

## 2.8 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf den § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes<sup>17</sup> und die Broschüre „Radon in Gebäuden“<sup>18</sup> des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration, hingewiesen.

## 3 HINWEISE

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 3.1 |  | Räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Bahnwegfeld“ i.d.F. vom 06.11.2017 |
| 3.2 |  | Vorgeschlagene Grundstücksteilung, Baugrundstück  |
| 3.3 |  | Aufzuhebende Flurgrenze   |
| 3.4 |  | Parzellennummer, hier z.B. 24   |
| 3.5 |  | Vorgeschlagene Gebäude  |

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl NR. 21/2008 S. 777ff

<sup>12</sup> TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008 Az.: 52e-U4502-2008/28-Ib, AllIMBI Nr. 1/2009 S.4 ff

<sup>13</sup> Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schmiechen( Entwässerungssatzung – EWS) i.d.F. vom 08.01.1993 zuletzt rückwirkend zum 01.01.2004 geändert durch die Änderungssatzung i.d.F. vom 04.07.2006

<sup>14</sup> Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München


<sup>15</sup> Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>16</sup> Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

<sup>17</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>18</sup> Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, [www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_57\\_radon.pdf](http://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf)



- 3.6  Vorhandener Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe
- 3.7  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.8 Niederschlags-, Schicht und Grundwasser  
Das von Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur eingeschränkt versickert werden. Das Niederschlagswasser wird zentral im Mischsystem beseitigt.  
Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 3.9 Bodenverunreinigung  
Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160, unverzüglich anzuzeigen. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden.
- 3.10 Landwirtschaftliche Emissionen  
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
- 3.11 Definition der Wand- und Außenwandhöhen  
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen nach der BayBO ergeben.
- 3.12 Immissionsschutz  
In Bezug auf die Errichtung von Luftwärmepumpen wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“<sup>19</sup> und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“<sup>20</sup> verwiesen.  
Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden<sup>21</sup>.

#### 4 EMPFEHLUNGEN

##### 4.1 Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

###### 4.1.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

###### Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )

###### Bäume 2. Ordnung:

Blumenesche ( <i>Fraxinus ornus</i> ) im Hausgarten	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )
Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland')
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk')	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )

###### Bäume 3. Ordnung:

Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) als Hochstamm	Felsenbirne ( <i>Amelanchier lamarckii</i> ) als Hochstamm
Obstbäume in regionalen Sorten	

###### 4.1.2 Artenliste Sträucher:

Alpen-Johannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
--	-------------------------------------

<sup>19</sup> vom Februar 2011:

[http://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>20</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

<sup>21</sup> OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> )
Feld-Rose ( <i>Rosa arvensis</i> )	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Gemeine Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Roter Hollunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
Gewöhnliche Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hasel ( <i>Coryllus avellana</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Hechtrose ( <i>Rosa glauca</i> )	Zweiggriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	

## 4.1.3 Fassadenbegrünung

Echter Wein ( <i>Vitis vinifera</i> )	Spalierobst
Gewöhnlicher Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Waldgeißblatt ( <i>Lonicera</i> in Arten und Sorten)
Kletterrosen	Waldrebe ( <i>Clematis</i> in Arten und Sorten)

## 4.2 Einfriedungen

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

4.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-Effizienzhaus 55/KfW-Effizienzhaus 70) zu errichten.

## 4.4 Barrierefreies Nutzungen

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040<sup>22</sup> Teil 2 „Wohnungen“, DIN 18040<sup>23</sup> Teil 3 „öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

## 4.5 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.

## 4.6 Zisternen

Die Errichtung von Wasserzisternen wird empfohlen.

Schmiechen, den

Fürstenfeldbruck

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

<sup>22</sup> DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12 A

<sup>23</sup> DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentliche Verkehrs- und Freiraum“, Ausgabe 2014-12, Beuth Verlag Berlin

**D VERFAHRENSVERMERK**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.01.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am XX.XX.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2020 mit Begründung wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 beteiligt.
5. Die Gemeinde Schmiechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom XX.XX.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2020 als Satzung beschlossen.

Schmiechen, den XX.XX.2020

(Siegel)

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt  
Schmiechen, den XX.XX.2020

(Siegel)

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am XX.XX.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schmiechen, den XX.XX.2020

(Siegel)

.....  
Josef Wecker  
1. Bürgermeister