

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Gemeinde | Sauerlach Lkr. München | |
| Bauleitplanung | Bebauungsplan Historischer Ortskern | |
| Planung | PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de | |
| Bearbeitung | Dörr | QS: Jäger |
| Aktenzeichen | SAL 2-83 | |
| Plandatum | 24.03.2026 (Entwurf) 16.12.2025 (Entwurf) 19.11.2024 (Entwurf) | |

Satzung

Die Gemeinde Sauerlach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Art und Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD1, MD2)

2.2.1 Folgende nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB

2.3 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI1, MI2a, MI2b)

2.3.1 Im MI1 sind folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB

2.3.2 Im MI2a sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2.3.3 Im MI2b sind nur folgende Nutzungen zulässig:


S innerhalb der Baugrenze nur Außengastronomie (Biergarten) mit Schankhaus

A innerhalb der Baugrenze nur Außengastronomie (Biergarten)

- 2.4 **1/300** Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden je vollendete Quadratmeter Baugrundstück, z.B. 1 je 300 qm
- * Abweichend hiervon ist für Flurstück 77/2 (Teilfläche in WA) maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden je vollendete 140 qm Baugrundstück zulässig.
 - * Abweichend hiervon ist für Flurstück 81/2 maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden je vollendete 280 qm Baugrundstück zulässig.
 - * Abweichend hiervon ist für Flurstück 164/2 einschließlich Flurstück 164/3 (ein Baugrundstück gemäß genehmigten Bauantrag vom 28.12.2020) maximal 1 Wohnung in Wohngebäuden je vollendete 70 qm Baugrundstück zulässig.
- 2.5 Als Wohngebäude gelten auch gemischt genutzte Gebäude, sofern die Wohnnutzung nicht von untergeordneter Bedeutung ist.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **0,30** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,30
- * Abweichend hiervon ist für Flurstück 81/2 eine Grundflächenzahl von 0,40 zulässig.
 - * Abweichend hiervon ist für Flurstück 164/2 einschließlich Flurstück 164/3 (ein Baugrundstück gemäß genehmigten Bauantrag vom 28.12.2020) eine Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.
- 3.1.1 Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird im Allgemeinen Wohngebiet eine zusätzliche Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. Die Ortsgestaltungssatzung ist zu beachten. Außentreppen sind unzulässig.
- 3.1.2 Für Vordächer, Balkone und Terrassen wird im Mischgebiet und im Dorfgebiet eine zusätzliche Grundfläche von 10 % der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. Die Ortsgestaltungssatzung ist zu beachten. Außentreppen sind unzulässig.
- 3.1.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden
- im WA bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,70
 - im MI1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80
 - im MI2a bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,75
 - im MI2b bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80
 - im MD1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65, abweichend hiervon auf Flurstück 164/2 und 164/3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80
 - im MD2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65

- 3.2 **8,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 8,0 m
- * Abweichend hiervon ist für Flurstück 77/2 (Teilfläche in WA) eine maximale Wandhöhe von 9,2 m zulässig.
 - * Abweichend hiervon ist für Flurstück 74 im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes eine maximale Wandhöhe von 8,6 m zulässig.
- 3.2.1 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.2.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens über Gelände darf max. 30 cm betragen.**
- 3.3 **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- * Abweichend hiervon ist für Flurstück 77/2 (Teilfläche in WA) eine Zahl der Vollgeschosse von III zulässig.
- 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der hinteren Gehwegkante (Leistenstein) bzw. bei nicht vorhandenem Gehweg über der Straßenkante sind im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.
- Aufschüttungen gegenüber der hinteren Gehwegkante (Leistenstein) bzw. bei nicht vorhandenem Gehweg über der Straßenkante sind im Dorfgebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- Abgrabungen gegenüber der hinteren Gehwegkante (Leistenstein) bzw. bei nicht vorhandenem Gehweg über der Straßenkante sind im Dorfgebiet bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Sie dürfen die hintere Gehwegkante (Leistenstein) bzw. bei nicht vorhandenem Gehweg die Straßenkante nicht unterschreiten. Sie dürfen die Oberkante des Fertigfußbodens um maximal **0,2 m 0,3 m** unterschreiten.
- 3.5 Stützmauern sind im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.
- Stützmauern sind im Dorfgebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.
- 4.1.1  Abweichend hiervon darf an den markierten Grundstücksgrenzen bis zur Grundstücksgrenze gebaut werden (abweichende Bauweise).
- 4.1.2 Für Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung und auf Flurstück 74 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen sind.

4.1.3 **E** nur Einzelhäuser zulässig

4.2  Baulinie

4.3  Baugrenze

4.3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden um bis zu 1,5 m in der Tiefe ~~und um bis einem Drittel der Gebäudelänge.~~ auf max. einem Drittel der dahinter liegenden Fassadenlänge.

Die festgesetzten Baulinien dürfen durch Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden um bis zu 3,0 m in der Tiefe ~~und um bis zur Hälfte der Gebäudelänge.~~ auf max. der Hälfte der dahinter liegenden Fassadenlänge.

4.4 An Gebäudeseiten mit folgenden farblichen Markierungen werden im Bereich der Markierung und auf dahinter liegenden Flächen von der Satzung der Gemeinde Sauerlach über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung) abweichende Abstandsflächen geregelt:



0,2 H, mindestens jedoch 1,5 m
(statt 3,0 m)

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.

5.2 Mehr als 4 zusammenhängende Stellplätze bzw. Garagen sind nur über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

5.3 Tiefgaragen sind mit ihren Rampen auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien allgemein zulässig. Die gemäß 3.1.3 festgesetzte Gesamt-GRZ ist dabei einzuhalten.

5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je 20 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Abweichend von der Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke der Gemeinde Sauerlach (Ortsgestaltungssatzung) ist folgende Regelung nicht anzuwenden:

- „Vorgärten sind bis zu einer Entfernung von 5 m zur Grundstücksgrenze von einer Bebauung freizuhalten (Nr. 4.1)“.


6.2 In Ergänzung der Ortsgestaltungssatzung sind folgende Regelungen anzuwenden:

- Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig (Nr. 7.4).

7 Verkehrsflächen


7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche


7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen

- GFL 1 zugunsten von Eigentümer Flurstück 164/5
- GFL 2 zugunsten von Eigentümer Flurstück 77

8 Grünordnung

8.1  historische öffentliche Grünfläche

8.2  historischer Löschwasserteich

8.3  zu erhaltender Baum, bei Ausfall mit einem Baum 1. Wuchsordnung in der Pflanzqualität Hochstamm, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu ersetzen

8.4 Auf privaten Baugrundstücken sind je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein standortgerechter, heimischer Baum und zwei standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung durchzuführen.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Per Pflanzgebot festgesetzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsklasse in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.

Bestehender Gehölzbestand, der erhalten wird und den v.g. Anforderungen und Pflanzqualitäten entspricht, ist anzurechnen.

~~8.5 Vorgärten sind zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.~~

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

- 8.6 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.

9 Immissionsschutz

9.1 Verkehrslärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom 05.02.2026 technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.



An Fassaden mit Beurteilungspegeln durch den Verkehrslärm von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts sind lüftungstechnisch notwendige (öffnbare) Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) unzulässig.





Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) Tag/Nacht (für WA), bzw. von 64/54 dB(A) Tag/Nacht (für MD) überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahme vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

10 Bemaßung










Maßzahl in Metern, z.B. 3 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Nr. D-1-88-117-13
- 2  Bodendenkmal

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  entfallende Grundstücksgrenze aufgrund funktioneller Zusammengehörigkeit
- 3 141 Flurstücknummer, z.B. 141
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung
- 7  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 8  Stellplätze für Kirchenbesucher
- 9 Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet; Dorfgebiet; Mischgebiet | Bauweise: Einzelhaus | Wandhöhe |
| Anzahl Wohnungen: maximal zulässige Wohneinheiten je voll- endete Quadratmeter Baugrundstück | Grundflächenzahl | Vollgeschosse (VG): II = 2 VG; III = 3 VG |

10 Hinweise zur Staatsstraße 2070 (Wolfratshausener Straße)

10.1 bestehende Einfahrt/ Ausfahrt

Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße 2070 sind gemäß Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Freising vom 28.01.2026 nicht zulässig.

10.2 freizuhaltende Sichtfelder Kraftfahrzeuge



Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

10.3 freizuhaltende Sichtfelder Radfahrer



10.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

10.5 Im Bereich der Flurstücke 77 und 77/2 ist ein ausschließlich vorwärts gerichtetes Einfahren in die Staatsstraße 2070 (Wolfratshausener Straße) zu gewährleisten.

10.6 Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße 2070 übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

11 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Sauerlach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder der Gemeinde Sauerlach (Stellplatzsatzung)
- Satzung der Gemeinde Sauerlach über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung)
- Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Sauerlach (Ortsgestaltungssatzung)
- Verordnung der Gemeinde Sauerlach über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung, BSchVo)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen/ Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt bzw. ergänzt.

12 Grünordnung

12.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

12.2 Bauliche Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind möglichst zu vermeiden. Während der Bauarbeiten ist der Kronentraufbereich durch Abgrenzung mittels eines ortsfesten Bauzaunes zu schützen. In diesem Bereich dürfen keine Abgrabungen, Bodenaufträge oder Lagerungen erfolgen. Bei unvermeidlichen baulichen Maßnahmen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (RSBB) in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

12.3 Pflanzliste

| Bäume 1. Wuchsordnung | Bäume 2. Wuchsordnung |
|--|--|
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn): nur einzeln verwenden | Obstbäume regionaler Sorte |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Acer campestre (Feld-Ahorn) |
| Betula pendula (Hänge-Birke) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche): nur einzeln verwenden | Prunus avium (Vogel-Kirsche) |
| Fraxinus excelsior (Esche): nur einzeln verwenden | Prunus padus (Trauben-Kirsche) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Sorbus aria (Mehlbeere): nur einzeln verwenden |
| | Sorbus aucuparia (Eberesche): nur einzeln verwenden |
| Sträucher | |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Corylus avellana (Hasel) | Rosa spec. Wildrosenarten |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |

12.4 Der qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.

12.5 Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

12.6 Sofern Baumgruben nicht spartenfrei gehalten werden können, ist ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Stammmittelpunkt und Wurzelschutzplatten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen seitlich der Rohrleitungsstrasse zu empfehlen.

12.7 Rigolen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten.

13 Artenschutz

13.1 Gehölzrodungen und -fällungen sowie die Baufeldräumung und der Abriss von Gebäuden in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze und Gebäude als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden. Besteht Verdacht auf Vorkommen von Fledermäusern ist der Zeitraum für diese Arbeiten ohne vorherige Kontrollen beschränkt auf Ende September bis Ende November. Bei Vorkommen von geschützten Arten oder entsprechenden Quartieren sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Maßnahmen können mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

13.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel $< 70^\circ$, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

13.3 Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens besteht in Teilen des Plangebietes das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

14 Immissionsschutz

14.1 Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends/nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.

14.2 Anlagenlärm

Aus Gründen des Lärmschutzes (Schlagen von Kofferraumklappen während der Nachtzeit) ist die Nutzung der Parkplätze im MI2a und MI2b zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nur eingeschränkt möglich. Die Betreiber des Hotels haben sich in einem Schreiben vom 11.03.2025 gegenüber der Gemeinde verpflichtet, sicherzustellen, dass die Stellplätze künftig nur zur Tageszeit angefahren werden.



Alternativ sind gemäß Schalltechnischer Untersuchung vom 05.02.2026 an den betroffenen Baugrenzen Immissionsorte i.S. der TA Lärm auszuschließen (Ausschluss öffentlicher Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109). Weiterhin könnte geprüft werden, inwiefern eine aktive Schallschutzmaßnahme (z.B. Wand) zur Konfliktlösung beitragen kann.

14.3 Geruch

Die bestehende Festmiststätte im Norden von MD2 (an der Deisenhofener Straße) ist zu verlegen.

Im Bereich von Flurstück 151 (Kirchstraße 13) bestehen bereits im derzeitigen Bestand Geruchskonflikte. Ursächlich für die hohen Geruchsimmissionen ist der bestehende landwirtschaftliche Betrieb. Die Geruchseinwirkungen sind im Wesentlichen standortbedingt und lassen sich technisch kaum wirksam reduzieren. Lediglich eine Verlegung der Festmiststätte und des Stalls würden zu einer Verbesserung der Geruchssituation führen.



Alternativ ist gemäß Geruchstechnischem Gutachten vom 20.03.2026 innerhalb der Baugrenzen des nördlichsten Bauraums im MD2 (Kirchstraße 13) darauf zu achten, dass in Bereichen hoher Geruchsbelastung (Geruchsstundenhäufigkeiten von > 15 %) keine öffentlichen Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

14.4 Die Schalltechnische Untersuchung der Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-2, vom 05.02.2026 ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen A 9.1 und Hinweis C14.2 dieses Bebauungsplans und zu beachten.

Die Geruchstechnische Untersuchung der Möhler+Partner Ingenieure, Bericht Nr. 710-02418-1-GE, vom 20.03.2026 ist Grundlage des Hinweises C 14.3 dieses Bebauungsplans und zu beachten.

15 Denkmalschutz

15.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art in den Flurstücknummern 164, 164/2, 164/3, 164/4, 164/5, 139, 74, 81, 81/2, 77, 80 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

15.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

16 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

17 Wasserwirtschaft

17.1 Bei der Planung der Nachverdichtung bzw. der Neubebauung von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass ein Übergabeschacht auf dem betroffenen privaten Grundstück zu erstellen ist, um eine sichere Betreibung der privaten Grundstücksentwässerung zu gewährleisten.

17.2 Infolge von Starkregenereignissen können im Plangebiet vereinzelt Überflutungen auftreten. Es obliegt dem jeweiligen Bauherrn/ der jeweiligen Bauherrin sein/ ihr Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Oberflächenwasser zu schützen.

17.3 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 qm ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

17.4 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

17.5 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

17.6 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

17.7 Sofern in außen aufgestellten nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel) ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

18 Telekommunikationsversorgung

Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH unbedingt zu beachten.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der

Bauherrenhotline

Tel.: 0800 330 1903

oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe hier u. a. Abschnitt 6) zu beachten.

19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. [Hier können die „Normen-Infopoints“ recherchiert werden: <https://www.dinmedia.de/de/normen-services/auslegestellen#/>]

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Sauerlach, Bahnhofstr. 1, 82054 Sauerlach

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2025.
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde Sauerlach, den

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.11.2024 hat in der Zeit vom 01.04.2025 bis 24.04.2025 durch Veröffentlichung im Internet stattgefunden.
3. Das Landratsamt ist am 17.04.2025 entsprechend § 4 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 28.04.2025 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2024 aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis 01.03.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 bis 01.03.2026 eingeholt.
6. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.
7. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
8. Die Gemeinde Sauerlach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Sauerlach, den

(Siegel)

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

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

Sauerlach, den

(Siegel)

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin