



PROJEKTNR: 25-019

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Keltenfeld IV“

Landkreis Landsberg am Lech

Gemeinde Hurlach

Poststr. 4

86857 Hurlach



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59  
[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

## **Festsetzungen und Hinweise durch Text**

Entwurf (Änderungen zur Vorentwurfsfassung  
in blauer Schriftfarbe, gestrichene Bereiche  
werden der Übersichtlichkeit halber nicht  
mehr dargestellt)

DATUM

18.11.2025

## S A T Z U N G

### der Gemeinde Hurlach für den Bebauungsplan „Keltenfeld IV“

Die Gemeinde Hurlach erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 2017 I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) -

den **Bebauungsplan „Keltenfeld IV“ als Satzung.**

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Keltenfeld IV“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.  
Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1 : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025, redaktionell ergänzt am \_\_\_\_\_.2025.
- 1.2 Beigefügt ist:
  - die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025.
    - Anlage 1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung: Bestands- und Ausgleichsermittlung
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 199/21, 199/41, 199/17, 199/4, 201/2, 202, 203, 204, 205, 206, 206/3, 207/3, 207, 208 jeweils der Gemarkung Hurlach. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im Reinen Wohngebiet (WR 1 und WR 2) sind zulässig :  
Wohngebäude,  
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- 2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden  
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 2.4 Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind  
sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohnern des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Gesamt- und Wandhöhen (GH bzw. WH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 3.2 Die 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zugelassen.
- 3.3 **Höhenanlage der baulichen Anlagen**
  - 3.3.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
  - 3.3.2 Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraßen die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnkante der zugeordneten Erschließungsstraße dar.
  - 3.3.3 Die zugeordnete Erschließungsstraße stellt die nächstgelegene Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs dar. Diese Festsetzung gilt nicht für Eckgrundstücke (die Bauparzellen 1, 5, 6 und 10), diese können frei zwischen den beiden anliegenden Erschließungsstraßen wählen. Für die Höhenfestsetzungen gilt die Erschließungsstraße von welcher aus die Zufahrt zum Grundstück erstellt wird.
  - 3.3.4 Für Satteldächer und Walmdächer ist eine Gesamthöhe von 8,5 m festgesetzt.
- 3.4 **Vollgeschosse**

Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

## § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen

bestimmt.

- 4.3 Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird für Einzelhäuser auf 450 m<sup>2</sup> (für Doppelhaushälften auf 350 m<sup>2</sup>) festgelegt.

## § 5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

Im Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) ist je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche 1 Wohneinheit (Wohnung) zugelassen. Im Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) ist je 250 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche 1 Wohneinheit (Wohnung) zugelassen. Kellergeschosswohnungen sind nicht zugelassen.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Wohngebäude sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 6.2 Die Ausrichtung der Wohngebäude und Garagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung bestimmt. Für das WR 2 ist keine Firstrichtung vorgeschrieben.
- 6.3 Die zulässigen Dachneigungen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 6.4 Wiederkehre (Nebengiebel) sind zulässig bei gleicher Traufhöhe wie das Hauptdach. Die Firsthöhe muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.5 Bis zu einer Dachneigung von 31° sind Dachaufbauten unzulässig. Ab einer Dachneigung von 32° sind Dachaufbauten bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden :

Gauben:

- die Breite der Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) 2,0 m Breite nicht überschreitet,
- der Abstand zum Ortgang, sowie untereinander mindestens 1,25 m beträgt,
- wenn sie als Giebelgaube (stehende Gaube) oder als Schleppgaube ausgeführt werden
- und wenn der Abstand des Firstes der Gauben zum First des Hauptdaches mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt.

Zwerggiebel:

- Zwerggiebel (die Traufe unterbrechend) eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten und der Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m beträgt
- und wenn der Abstand des Firstes der Giebel zum First des Hauptdaches mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt.

Die Verwendung von verschiedenen Dachaufbauten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.

- 6.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen sowie Schwarz zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind auf allen Grundstücken grundsätzlich begrünte Dächer zulässig.
- 6.7 Die genannten Festsetzungen zur Gestaltung gelten nicht für eingeschossige Anbauten, wie Wintergärten, Terrassenüberdachung und Hauseingangsüberdachungen, sofern diese eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 6.8 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

- 6.9 Die Fassaden der Wohngebäude sind mit verputzter Oberfläche und/oder Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen sind für untergeordnete Flächen zulässig. Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder eine stark kontrastierenden Farbgebung, die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 und glänzende Oberflächen unzulässig (Glas als Baumaterial und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Die Gestaltung untergeordneter Flächen der Außenwände mit Farbakzenten – insbesondere zur Gliederung der Fassade – ist zulässig.
- 6.10 Doppelhäuser sind bezüglich Gebäudebreite, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

## § 7 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

- 7.1 Die Errichtung von Garagen und sonstigen Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenze möglich. Jedoch ist ein Mindestabstand von 3 m zu den anliegenden Straßenverkehrsflächen einzuhalten.
- 7.2 Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hurlach in der jeweils rechtskräftigen Fassung.
- 7.3 Diese Regelungen gelten sowohl für offene als auch geschlossene Garagen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben. Geschlossene Garagen sind Garage, welche diese Voraussetzungen nicht erfüllen.
- 7.4 Flachdächer (in einem Winkel von 0° bis 10°) auf Garagen sind zugelassen und sind zu begrünen, sofern die Dachfläche nicht zur Nutzung von Solarenergie genutzt wird. Dachterrassen auf Garagen sind nicht zugelassen.
- 7.5 Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen. Die Dacheindeckung der Nebenanlage richtet sich bei einer Grundfläche der Nebenanlage über 10 m² nach § 6.6 (Gestaltung der Gebäude).
- 7.6 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) zulässig.
- 7.7 Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 50 m² und einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ zugelassen.

## § 8 Einfriedungen

- 8.1 Zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und sind ohne Sockel auszubilden. Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für Hecken, diese dürfen zwischen den einzelnen Baugrundstücken bis zu 2,00 m hoch werden.
- 8.2 Es sind nur offene, licht- und luftdurchlässige Einfriedungen als Holz- oder Metallzäune zulässig. Mauern, mit Steinen befüllte Gabionenzäune, Sichtschutzzäune, Kunststoffplanen, Kunststofflechtwerk, blickdichte Zäune, Erdwälle sind nicht zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind nur partiell, z. B. als Sichtschutz für Terrassenbereiche zulässig. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

- 8.3 Bei der Anlage von Hecken ist die Verwendung fremdländischen Nadelgehölzen wie Thuja oder Scheinzypressen, etc. nicht zulässig.
- 8.4 Als Bodenfreiheit aller Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

## § 9 Bodenmodellierungen

- 9.1 Bei Bauvorhaben sind Veränderungen des natürlichen Geländes um maximal 0,30 m Aufschüttung oder Abgrabung zulässig. Bei Grundstücken mit Höhendifferenzen > 0,50 m **zwischen benachbarten Grundstücken** sind über diese Festsetzungen hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.
- 9.2 Das Gelände darf bis zur Höhe der Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
- 9.3 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- 9.4 Im Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) ist eine Tiefgarage innerhalb der Baugrenze zulässig. Eine 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und Punkt 3.2 (§ 3 Maß der baulichen Nutzung) dieser Festsetzungen ist möglich.
- 9.5 Abgrabungen des Geländes zur (teilweisen) Freilegung eines Kellergeschosses zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht zulässig. Lichtgräben sind nur bis zu einer Breite von max. 1,50 m an der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 9.6 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen.

## § 10 Grünordnung / Artenschutz

- 10.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit nach Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 1 BNatSchG.
- 10.2 Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind durch Ansaat zu begrünen oder zu bepflanzen und zu pflegen. Schotter- und Kiesgärten sind grundsätzlich nicht zulässig.
- 10.3 Pflanzung von Bäumen  
Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume der **1. bis 3. Wuchsordnung** zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Ein Verschieben der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.  
Mindestpflanzgröße Laubbaum 3. Wuchsordnung: Hochstamm 3xv. m.Db. StU 18 - 20
- 10.4 Zur Ein- und Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes sind pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. - 3. **Wuchsordnung** oder alternativ zwei Obstbäume oder 1 Obstbaum und drei heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste).  
Mindestpflanzgröße Laubbaum: Hochstamm 3xv. m.Db. StU 16 - 18<sup>1</sup>  
Mindestpflanzgröße Obstbaum: Hoch- oder Halbstamm StU 8 - 10

<sup>1</sup> xv. = mal verpflanzt (entsprechend 3xv. = dreimal verpflanzt)  
m.Db = mit Drahtballen  
StU = Stammumfang in 1m Höhe gemessen in cm

- 10.5 Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) und fremdländischen immergrünen Gehölzen (Kirschlorbeer, etc.) sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht gestattet.
- 10.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens ein Jahr nach Erstbezug des Wohngebäudes auszuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten.
- 10.7 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Eingrünung  
Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien – freizuhalten. Für die Randeingrünung im Osten des Plangebietes ist ein 7,0 m breiter Streifen vorgesehen. Es ist eine 2 – reihere Strauchreihe versetzt auf Lücke zwischen zu pflanzen. Die Fläche für Elektrizität (Trafostation) ist ebenfalls durch Strauchpflanzungen von beiden Seiten einzugrünen.  
Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume 1. bis 3. Wuchsordnung ist bindend vorgeschrieben. Der Standort kann längs der öffentlichen Straße um bis zu 3 m verschoben werden, wenn dies aus bautechnischen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.  
Für die festgesetzten Pflanzungen ist folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:  
Laubbäume: Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 18 - 20 cm  
Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste (Ziffer 1 der Hinweise durch Text).  
Sträucher: Str. 2xv. 100 - 150 cm  
Verwendung der Sträucher gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 1 der Hinweise durch Text).
- 10.8 Öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung  
Die gehölzfreien Flächen sind mit einer arten- und blütenreichen Wiesen-Saatgutmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil (z. B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04 oder Verkehrsinselmischung 14) anzusäen und extensiv zu pflegen.
- 10.9 Baumpflanzungen im Straßenbereich  
Für die in der Planzeichnung im öffentlichen Straßenbereich (Plandarstellung: Straßenverkehrsfläche) dargestellten Baumpflanzungen sind geeignete Sorten zu wählen (robust und mit hohem Kronenansatz). Ein verschieben der Baumstandorte innerhalb der Verbindungsstraße zwischen der Angerstraße und der Straße Viehweide ist möglich, um Zufahren und Stellplätze sinnvoll planen zu können, sowie um Sichtflächen nicht zu beeinträchtigen.
- 10.10 Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ aufgelisteten Arten zulässig.

## § 11 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Ausgleichsbedarf gemäß Naturschutzrecht und Baugesetzbuch (§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) von voraussichtlich. 13.126 Wertpunkten nach BayKompV zu erbringen.

*Hinweis: Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung wird verwiesen.*

Der Ausgleich wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Hurlach erbracht (Fl.-Nrn. 1611 und 1652/4, Gmkg. Hurlach).

## § 12 Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie deren Entwässerung

- 12.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- 12.2 Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser den entsprechenden gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen.
- 12.3 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

### § 13 Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1 Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung oder Vorlage im Genehmigungsverfahren sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.
- 13.2 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Nur in absolut begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) auf Privatgrund erfolgen.
- 13.3 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 14.2 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / der Überlauf an einen geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 13.4 Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser haben die Eigentümer entsprechende Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen. D. h. insbesondere Türen und Kellerfenster sind vor oberflächlich abfließendem Wasser zu schützen. Bei sämtlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass diese sich nicht zu Ungunsten Dritter auswirken.
- 13.5 Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig. Die Unterbringung der Zisterne innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nicht gestattet. Die Nutzung des gesammelten, unverschmutzten Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

### § 14 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen

- 14.1 Unter dem Aspekt der Vermeidung unnötigen Streulichtes und im Hinblick auf den Insektenschutz sind für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
- 14.2 Die Außenbeleuchtung auf privaten Grundstücken ist zwischen 23:00 und 6:00 Uhr nur mit Bewegungsmeldern zulässig.

### § 15 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreiten. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.



## **§ 16 Versorgungsanlagen / Leitungen**

- 16.1 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 16.2 Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken and der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.

## **§ 17 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (siehe Art. 79 BayBO).

## **§ 18 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Keltenfeld III“ rechtskräftig seit 26.11.2020, im Überschneidungsbereich außer Kraft

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1 PFLANZENLISTE (ARTENAUSWAHL FÜR ZU PFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER)

#### Bäume 1. und 2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides auch Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Sand-Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 - 25 m	8 - 15 m
Sorbus domestica	Speierling	10 - 15 m	6 - 8 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	10 - 15 m	7 - 12 m
Tilia cordata auch Sorten	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m

#### Bäume 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	8 - 15 m	4 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	4 - 6 m

#### **Obstbäume**

Wild-Apfel                      Malus sylvestris

Wild-Birne                     Pyrus communis

sowie weitere Obstbäume in Arten und Sorten z.B.

#### Äpfel

Jakob Fischer, Schöner aus Boskoop, Roter Boskoop, Brettacher, Pfahlinger, Horneburger Pfannkuchena-fel, Schöner aus Wiltshire, Apfel aus Concels, Pfaffenhofer Schmelzling, Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Maunzenapfel, Schöner aus Herrnhut, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner

#### Birnen

Köstliche aus Charneu, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Alexander Lukas, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne, Doppelte Phillipsbirne

#### Zwetschen / Pflaumen

Hauszwetsche, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Reneklode Oullins,

#### Walnuss

#### Sauerkirschen

#### Süßkirschen

Weitere Empfohlene Obstsorten können beim Landratsamt Landsberg abgefragt werden: <https://www.land-kreis-landsberg.de/natur-umwelt/fachberatung-fuer-gartenkultur-und-landespflege/#/>

Der Kreisverband für Gartenbau und Landespflege Landsberg am Lech hat 2004 eine Obstsortenliste herausgegeben, welche immer wieder ergänzt und aktualisierte wird, diese ist ebenfalls auf der Website des Landratsamtes Landsberg abrufbar: <https://kxp.landkreis-landsberg.de//Dox.aspx?docid=a618c519-759e-4fd2-938c-c49455e7c72a>

### Sträucher und Wildrosen

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehndorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100 oder 100-150 (je nach Art)

### Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

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

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

- Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

#### • EMPFEHLUNGEN :

Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil einheimischer Gehölzarten verwendet werden. Bei Ziergehölzen und Stauden sollten einfach (nicht gefüllt) blühende Sorten verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und

kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. mehrjährige Blumenwiese (Hersteller: Rieger - Hofmann, Saaten Zeller oder gleichwertig) angesät werden.

#### WEITERE HINWEISE :

Die Lebensdauer und die Klimawirkung eines Straßenbaumes ist stark von seinem Wurzelvolumen abhängig. Um eine längere Lebensdauer zu erreichen ist eine größere Baumscheibe mit einem Wurzelraum von 300 m<sup>2</sup> je Baum optimal. Für weitere Informationen wird auf das Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021+: Neue Bäume braucht das Land“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau verwiesen: [https://www.lwg.bayern.de/landespflge/urbanes\\_gruen/085113/index.php](https://www.lwg.bayern.de/landespflge/urbanes_gruen/085113/index.php).

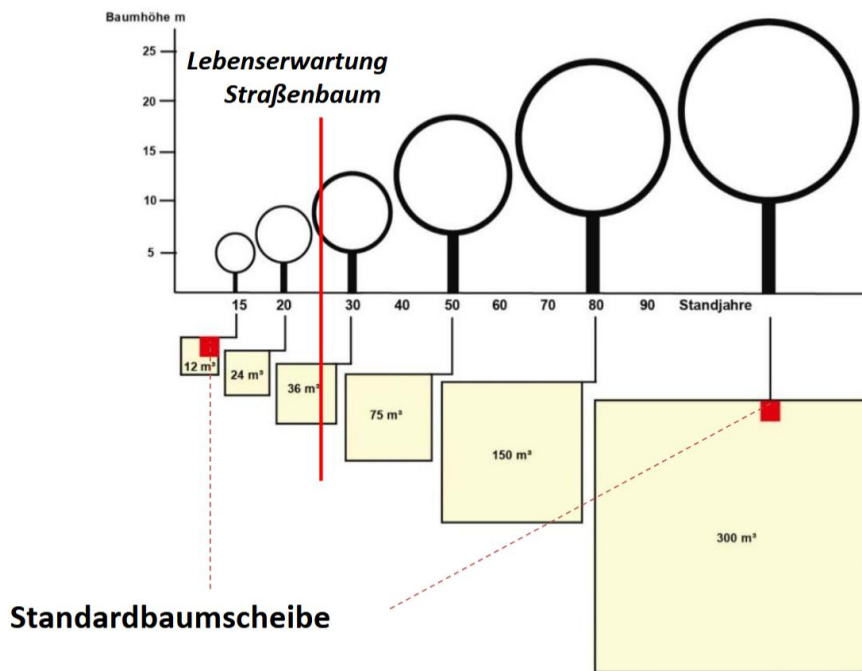


Abb.: Lebenserwartung von Straßenbäumen in Abhängigkeit vom Wurzelvolumen  
(Grafik: LWG Veitshöchheim)

## 2 VERMEIDUNG VON ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VERBOTSTATBESTÄNDEN

Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. von 1. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar durchzuführen.

## 3 BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

Bei sonstigen Nebenanlagen ist eine Begrünung von Flachdächern aus ökologischen und vor allem ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

## 4 STRASSEN- UND AUSSENBELEUCHTUNG

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen zur Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt :

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,

- Leuchten mit geringem Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, welche im Handel u. a. unter 'Amber' oder 'Bernstein' geführt werden.

## 5 IMMISSIONEN / IMMISSIONSSCHUTZ

### Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten und umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z. B. Vieh- und Pferdehaltung, Fahrsilos, Güllegruben), wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen müssen hingenommen werden.

### Glockengeläut

Die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

### Luftwärmepumpen

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (siehe Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonalität und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

	Reine Wohngebiete	Allg. Wohngebiete	Misch-/Dorf-/Urban Wohngebiete	Gewerbegebiete
Um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)	29 dB (A)	34 dB (A)	39 dB (A)	44 dB (A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023): <https://www.lai-immissionschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung16980S320S.pdf>
- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden): <https://lwpapp.webyte.de/>

## 6 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu

belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

## 7 BRANDSCHUTZ UND ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen“ der Gemeinde Hurlach sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um :

- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW

## 8 LÖSCHWASSERVERSORGUNG, ZUFAHRTSMÖGLICHKEIT, RETTUNGSWEGE DER FEUERWEHR

Für eine ausreichende, den aktuellen technischen Vorschriften entsprechende Löschwasserversorgung ist zu sorgen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l / min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Es sind Überflurhydranten einzusetzen. Dabei sollte der Abstand der Hydranten (Überflur) nach Arbeitsblatt W 331 zwischen 80 m und maximal 120 m zwischen Gebäudeeingang und Hydranten liegen.

Bei der Planung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist die entsprechende Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung vom Februar 2007) zu Grunde zu legen.

## 9 BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelastete Bereiche bzw. Auffüllungen festgestellt werden [oder sollten Kenntnisse über gefahrenverdächtige Flächen beim Planungsträger vorhanden sein \(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB\)](#), sind sofort der Amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Weilheim und die [Abfall-/Bodenschutzbehörde](#) des Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren ([gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG](#)). [Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs.2 Nrn. 5 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.](#)

Bei erheblichen Belastungen ist die Fortführung der Baumaßnahme gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 10 BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Versickerung das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die

- "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV),
- die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW),
- die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG),
- das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE),
- das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen",
- das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser",
- das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie
- das DWA Merkblatt 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Landsberg am Lech dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossene Flächen in m².

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Landsberg am Lech prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bauwasserhaltungen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Landsberg am Lech (2-fach) zu beantragen.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass es aufgrund des Klimawandels häufiger zu Trockenereignissen kommen kann und es insbesondere auf den Lechfeldböden sinnvoll ist Maßnahmen zur Speicherung von Wasser im Boden zu ergreifen. Maßnahmen im Sinne des Schwammstadtprinzips sind zu empfehlen, dies kann beispielsweise in Form von Baumrigolen realisiert werden, welche im Neubau kostengünstig umsetzbar sind.

## 11 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erwünscht.

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelter Bepflanzung freizuhalten.

Eine detaillierte Kabelauskunft der LEW kann online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Zum Schutz von Gasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

**12 VERMESSUNGSZEICHEN**

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg (ADBV Landsberg) beantragen.

**13 ABFALLVERMEIDUNG, ABFALLVERWERTUNG, ABFALLENTSORGUNG**

Die Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbare, öffentliche Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

**14 GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.



## Verfahrensvermerke

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Hurlach hat in seiner Sitzung vom 29.04.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Keltenfeld IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am mit Anschlag \_\_\_\_\_.2025 an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 29.07.2025 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2025 wurde mit dem Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht vom \_\_\_\_\_.2025 bis \_\_\_\_\_.2025 im Bürgerbüro der Gemeinde Hurlach und der Verwaltungsgemeinschaft Igling vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht auf der gemeindlichen Website ([www.hurlach.de](http://www.hurlach.de)) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom \_\_\_\_\_.2025 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_.2025 wurde mit dem Satzungstext und der Begründung inkl. Umweltbericht vom \_\_\_\_\_.2025 bis \_\_\_\_\_.2025 im Bürgerbüro der Gemeinde Hurlach und der Verwaltungsgemeinschaft Igling öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Entwurfsplan mit Satzungstext und Begründung inkl. Umweltbericht auf der gemeindlichen Website ([www.hurlach.de](http://www.hurlach.de)) eingestellt.

Auf die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.202\_ hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Hurlach hat gemäß § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_.202\_ den Bebauungsplan „Keltenfeld IV“ in der Fassung mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom \_\_\_\_\_.202\_ als Satzung beschlossen.

Hurlach, den .....

(Siegel)

.....

Andreas Glatz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis \_\_) und der Begründung (Seiten 1 bis \_\_) in der Fassung vom \_\_.\_\_.202\_\_ dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Hurlach, den .....

(Siegel)

.....

Andreas Glatz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hurlach 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 bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hurlach, den .....

(Siegel)

.....

Andreas Glatz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matysik  
B.Sc. Geographie