

Gemeinde

# Maisach

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 1188 „Maisach-Ost, Südseite“  
1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610/41 2-90A

Bearb.: Jäger/ Mankus

Plandatum

26.02.2015

21.05.2015

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund der §§ 2, 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 Der Bebauungsplan Nr. 1188 „Maisach Ost, Südseite“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen der Bebauungspläne „Maisach, Königstraße-Ost“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356 und „Maisach, Bürgerhaus, Festplatz“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1188 „Maisach Ost, Südseite“ ändert und ergänzt in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1188.

1.3  Grenze unterschiedlicher Nutzungen

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.3  Fläche für den Gemeinbedarf – Bauhof § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

2.6 SO 3 Sondergebiet „Medizinische Versorgung“ (gem. § 11 Abs.1 BauGB)

Zulässig sind Praxen und Büros mit den dazugehörigen Nebenflächen für die medizinische Behandlung, Laborräume, betriebliche Sozialräume, sonstige Zubehör-, Lager-, Neben- und Technikräume einschließlich der Anlieferzone und Stellplätze. Ein Kellergeschoss bzw. eine Tiefgarage sind unzulässig. Darüber hinaus ist im 2. Obergeschoss eine Wohnung zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1500 höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm (z.B. 1500 qm)

3.4 III Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (z.B. III)

3.5 Im SO 3 ist das 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss auszubilden und muss an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,50 m von der Außenkante Außenwand zurückspringen. Das Staffelgeschoss darf max. 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  Baugrenze

### 5 Bauliche Gestaltung

5.1 WH 10,5 höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 10,50)

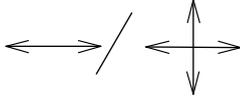
Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Oberkante-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Attika (Flachdach) oder bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Im SO 3 wird die Wandhöhe von der festgesetzten Oberkante EG-Rohfußbodenhöhe bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.

Bei Pult-, versetzten Pult-, Sattel- oder Sheddächern wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) von max. 14,50 m festgesetzt.

Die Höhe des Oberkante-Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal die Höhenlage der Fahrbahnmitte der **Straße „Am Straßerwinkel“** um 0,25 m überschreiten.

Im SO 3 darf das Staffelgeschoss max. 4,50 m über der Oberkante des Belags der Dachterrasse aufweisen.

Im Bereich des Bauhofs ist die Aufstellung eines Salzsilos mit einer Höhe von bis zu 16 m zulässig.

5.3  Hauptfirstrichtung – festgesetzt / variabel

5.4 Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen, Holzverschalung oder blendfreie Metallverkleidung. **Im SO 3 sind nur stark verspiegelte Verglasungen nicht zulässig.**

5.5 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbanstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig. **Im SO 3 sind zusätzlich dunkle Fassadenmaterialien zulässig.** Technische Dachaufbauten sind allseitig um mind. 2,00 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um max. 2,00 m überschreiten. Dachbegrünungen und Solar/Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

6 Verkehr, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.3  Öffentliche Verkehrsfläche

6.4 F+R Fuß- und Radweg / Feldweg

6.5  Fläche für oberirdische, offene Stellplätze

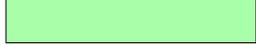
6.9 ▲ Einfahrt  
**Weitere Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße 2345 sind nicht zulässig.**

6.14  Fläche für Garagen

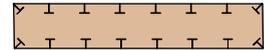
7 Grünordnung

7.1  Öffentliche Grünfläche

**Auf der öffentlichen Grünfläche beim Wendehammer ist eine einreihige Pflanzung von Sträuchern in einem Abstand von 1 m festgesetzt.**

7.2  Private Grünfläche

Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen wird eine einreihige Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung mit einem Pflanzbestand von 10 m sowie zwei Reihen Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1.0 m x 1.25 m festgesetzt. Die festgesetzten Baumpflanzungen können angerechnet werden.

7.12  Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.13 Als Ausgleich werden auf den nachfolgenden Grundstücken Gemeinde Maisach, Gemarkung Maisach folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

Flurnummer	Ausgleichsfläche	anrechenbare Fläche	Maßnahme
474	1.043 qm	718 qm	Blumenwiese
468/3	2.461 qm	2.696 qm	Feldhecke
1094	4.369 qm	2.585 qm	Feldhecke
Tf. 920	6.350 qm	3.412 qm	Feldhecke
Tf. 1687	3.412 qm	3.412 qm	Feldhecke
Tf. 1687	760 qm	760 qm	Feldhecke

Die Wiese ist durch eine standortgerechte, autochtone Einsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu begründen.

Der Unterhalt hat durch eine zweischürige Mahd zu erfolgen. Der Aufwuchs ist zu entfernen. Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

Die Hecken sind mit standortgerechten, autochtonen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

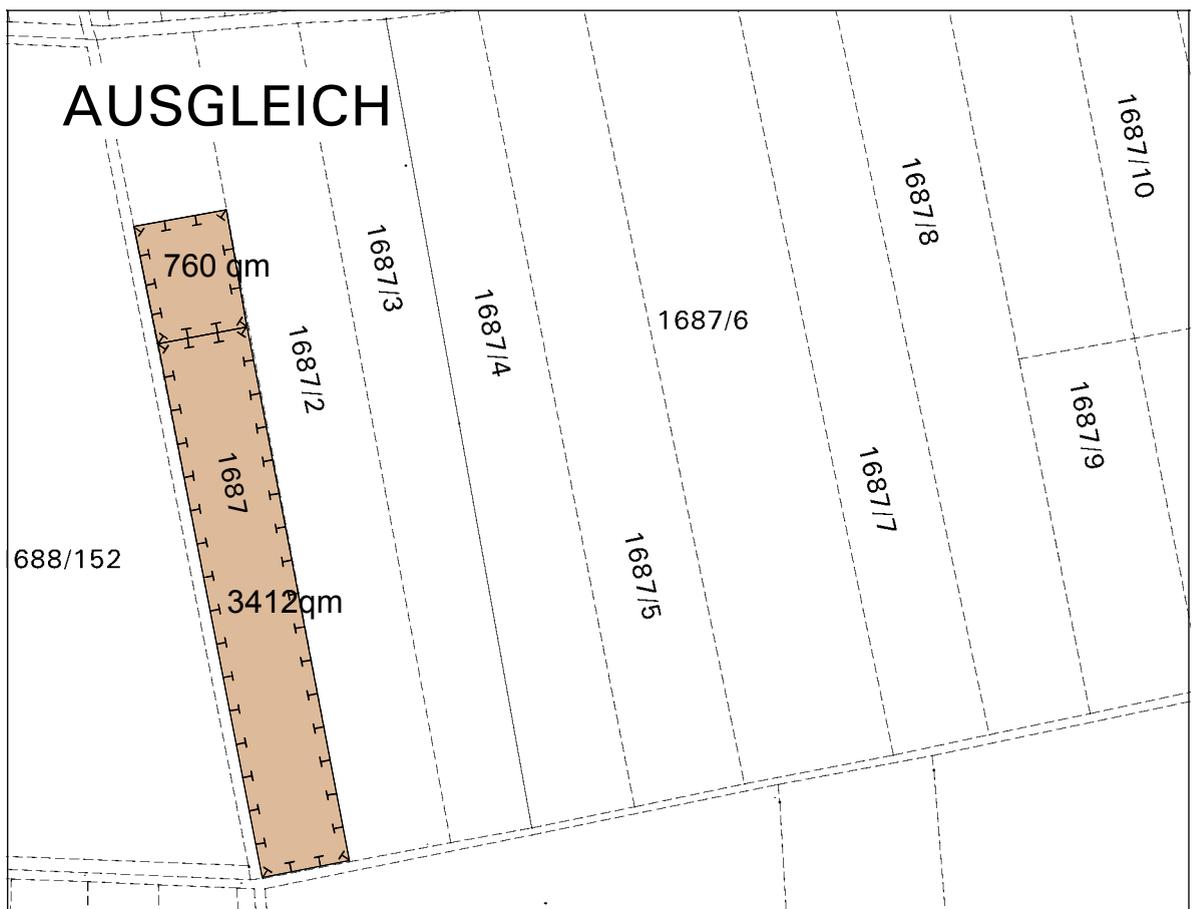
Zum Schutz des Aufwuchses vor Wildschäden sind für die Gehölze geeignete Schutzzäune zu errichten und für wenigstens 5 Jahre zu unterhalten.

Pflanzgröße:

Mindestgröße der Sträucher vStr. 60 - 100

Mindestgröße der Bäume Hei 80 - 120

Pflanzraster 2,0 x 1,5



## 8 Immissionsschutz

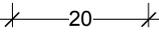
8.3  Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in SO 3 gemäß den nachfolgenden Ziffern 8.4 bis 8.6

8.4 Im SO 3 sind an der Nordfassade notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

8.5 Fassadenabschnitte im SO 3, hinter denen sich Schlafräume befinden und von denen aus Sichtverbindung zur Bahnstrecke bestehen, müssen mindestens das folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maß erreichen:  $R'w = 45 \text{ dB}$ .

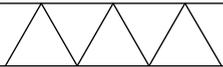
8.6 Schlafräume im SO 3 müssen mit Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein, die eine hygienisch ausreichende Raumbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

## 9 Bemaßung

9.1  Maßzahl in Metern (z.B. 20 m)

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1188 „Maisach Ost, Südseite“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 gelten unverändert weiter.

## B Hinweise

- 1  Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Gebäude
- 4 571 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 571
- 6  20 m Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG
- 7  /  Trafostation – Bestand/ Planung  
Die Zufahrt zur Trafostation muss gewährleistet sein.

22 Aufgrund der Geräuschbelastung aus Norden, Osten und Süden wird empfohlen, die Grundrisse der Wohnung im SO 3 so zu organisieren, dass Fenster, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, nach Westen ausgerichtet sind. Bei einem U-oder L-förmigen Baukörper können sich auch nach innen gerichtete ruhigere Süd- und Nordfassaden ergeben.

Für die Beurteilung von Geräuschimmissionen sollen in allen Sondergebieten so wie beim gemeindlichen Bauhof die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gelten. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

Die übrigen Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 1188 „Maisach Ost, Südseite“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010 gelten unverändert weiter.

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  
10/2013

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszu-  
gleichen.

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Stadt: Maisach, den .....

.....  
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2015 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.03.2015 bis 20.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 gegeben (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB).

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 19.03.2015 bis 20.04.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2015 gegeben (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.05.2015 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.05.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maisach, den .....

(Siegel) .....  
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Maisach, den .....

(Siegel) .....  
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)