

G E M E I N D E M A I S A C H

BEBAUUNGSPLAN

„Pflegeheim Maisach, Lusstraße“
vorhabenbezogener Bebauungsplan

TEXTFASSUNG:

- VERFAHRENSVERMERKE
- FESTSETZUNGEN und HINWEISE
- BEGRÜNDUNG
- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG



05.12.2013 Vorentwurf

10.01.2014 Entwurf

23.01.2014 Billigung

26.02.2015 Satzung

Satzungspräambel

zum Bebauungsplan „Pflegeheim Maisach, Lusstraße“ vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bereiche:

Flur Nr. 2052/2 und Teilfläche aus Flur Nr. 2052
Gemarkung Maisach

Die Gemeinde erlässt aufgrund

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB-, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 12.07.2014 (GVBl. S. 286),
Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478),
der Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung – BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

diesen qualifizierten Bebauungsplan als

Satzung

Maisach,	05.12.2013	Vorentwurf
	10.01.2014	Entwurf
	23.01.2014	Billigung
	26.02.2015	Satzung

.....
Auer  **Auer**

Rupert Auer
Stadtplaner List.-Nr. 40669



.....
GEMEINDE MAISACH

MAISACH

Hans Seidl
Erster Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „Pflegeheim Maisach, LUSSTRASSE“

A) Festsetzungen durch Planzeichen

B) Hinweise durch Planzeichen

Die Punkte A) und B) sind auf der Planfassung abgesetzt.

C) Festsetzung durch Text

Die Gemeinde bestimmt diesen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als „**vorhabenbezogenen Bebauungsplan**“

1. Art der Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird in Übereinstimmung mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant.
Entsprechend §11 BauNVO wird der Geltungsbereich als Sondergebiet **-SO Pflegeheim-** festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche wird gemäß § 19 BauNVO mit **GRZ 0,6** festgesetzt
- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenoberkante **FOK-Fertigfußboden** wird mit **512,50 ü. NN** festgesetzt.
- 2.3 Die Wandhöhe ab OKF darf **max. 13,00 m** betragen.
Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie z. B. Kamine, Aufzugsschächte, Dachausstiege, Abluftanlagen, Antennen etc. dürfen die Wandhöhe um max. 3 m überragen.
Diese Dachaufbauten und Einrichtungen dürfen nicht fassadenbündig errichtet werden. Ein Mindestabstand von 2,50 m ist einzuhalten.
- 2.4 Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB für Mülllagerung und Gartenpflege dürfen innerhalb des festgelegten Baufensters errichtet werden.
Die Höhe der Anlage darf 3 m nicht überschreiten.

3. Geländehöhe

- 3.01 Die Geländehöhe wird mit **512,20 ü. NN.** festgesetzt.
Die Abstandsflächen rechnen sich von dieser Höhe.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO nach Süden, Norden und Osten einzuhalten.
- 4.2 Die Abstandsfläche nach Westen darf teilweise auf das Nachbargrundstück entfallen. Eine Abstandsflächenübernahme gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 3 wurde vereinbart.
Ein Mindestabstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 4 m ist jedoch einzuhalten.

5. Dachformen

- 5.1 Als Dachform wird ein Flachdach 0° bis < 5° festgesetzt.
- 5.2 Das Dach ist mit > 60 % extensiv zu begrünen.

6. Zufahrten

- 6.1 Die Erschließung des Grundstücks hat südlich über die Lusstraße bzw. über die Busschleifen zu erfolgen.
- 6.2 Die Busumfahrt im Süden des Grundstücks ist dauerhaft für den Schulverkehr (Bushaltestelle) zu erhalten.

7. Einfriedungen

- 7.1 Es sind stabile Zäune aus Stahlgitter oder Stahlmaschen verzinkt oder grün beschichtet zu verwenden. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 7.2 Die Zäune im Innenbereich sind zu hinterpflanzen.
- 7.3 Feste Zaunsockel bis 25 cm sind zulässig.

8. Werbung

- 8.1 Fassadenwerbung; eine Schriftgröße über 1,20 m ist unzulässig.
- 8.2 Grell wirkende Leuchtschriften sind unzulässig.

9. Stellplätze

- 9.1 Der Stellplatznachweis ist entsprechend Art. 47 BayBO und Anlage 1 GaStellV Spalte Nr. 1.3 , 1.11 und 2.1. zu führen.

10. Grünordnung

- 10.1 Die in der Planfassung integrierte Grünordnung gilt als festgesetzt.
- 10.2 Für die Schaffung des Bauraumes sind bestehende Bäume zu fällen. Die Ersatzpflanzung hat auf dem westlichen Nachbargrundstück (Schulgrundstück) zu erfolgen.
- 10.3 Arten der zu pflanzenden großkronigen Bäume Plankürzel
- | | | | |
|----------------------------|---|--------------|-----------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Berg-Ahorn | Ac |
| <i>Acer plantanoides</i> | - | Spitz-Ahorn | Ap |
| <i>Fagus sylvatica</i> | - | Rot-Buche | Fa |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche | Pr |
| <i>Sorbus domestica</i> | - | Speierling | So |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winter-Linde | Ti |
- Mindeststammumfang: 20/25 cm, 3x verpflanzt, jeweils die reine Art / keine Sorten
- 10.4 Arten der zur pflanzenden Großsträucher Plankürzel
- | | | | |
|---------------------------|---|---------------------|-----------|
| <i>Amelanchier ovalis</i> | - | Gemeine Felsenbirne | Am |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche | Cp |
- Qualität: Sol. 3x verpflanzt mit Drahtballen, 200/250 cm

- 10.5 Für die Schaffung des Bauraumes und von Grundstückszugängen ist vorhandener Strauchbewuchs zu beseitigen. Als Ersatz ist das Grundstück landschaftsplanerisch mit Strauchwerk zu durchgrünen.
- 10.6 Arten der zur pflanzenden Sträucher (zur Auswahl)
- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------|
| <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Haselnuss |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Hoppophae rhamnoides</i> | - | Sanddorn |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Prunus padus</i> | - | Traubenkirsche |
| <i>Rosa</i> | - | Wildrose |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |
- Größe der zu pflanzenden Sträucher
Qualität: 80/100cm, 2x verpflanzt
- 10.7 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes / Baumes ist artengleich nach zu pflanzen.
- 10.8 Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 10.9 Hecken aus Nadelhölzern wie z. B. Fichte und Thuja und mauerartig wirkende Schmitthecken sind unzulässig.
- 10.10 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Höhenlage der Gebäude
 - Befestigte und zu begrünende Fläche
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
 - vorhandene Bäume und Sträucher
 - zu fällende Bäume und Sträucher
 - zu Pflanzende Bäume und Sträucher
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen

11. Immissionsschutz

- 11.1 Für die lärmschutztechnische Schutzbedürftigkeit werden die Kriterien eines Mischgebietes (**MI**) festgesetzt.
- 11.2 Das Schutzbedürfnis von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989 ist einzuhalten.
- 11.3 Ein Schallschutzgutachten hat unter Berücksichtigung der Umliegenden Emissionen (Schule; Parkplätze; Freibad) dies nachzuweisen. Bei Überschreitung der Grenzwerte sind Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

D) Hinweise durch Text

1. Erschließung

- 1.1 Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgabe der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.
- 1.2 Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen.
- 1.3 Im Geltungsbereich gibt es ein stark schwankendes Grundwasser. Weiters besteht die Gefahr des Ausstauens der Maisach. Alle bodeneingreifenden Bauteile sind für ständig berührendes, drückendes Wasser geeignet auszubilden.
- 1.4 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, welcher nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 1.5 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Unterbodens festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

2. Denkmalschutz

- 2.1 Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art. 8 DSCHG.
- 2.2 Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSCHG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Brandschutz

- 3.1 Auf Grund der Besonderheit des Objektes –Gebäude mit Altenwohnungen- ist bereits mit dem Bauantrag ein Brandschutznachweis / Brandschutzkonzept zu erstellen und einzureichen.

4. Naturschutz / Grünordnung

- 4.1 Bei Eingriffen in den Gehölzbestand sind insbesondere die Vorgaben des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.
- 4.2 Baum-und Gehölzentfernungen sind in der Zeit von Anfang Okt. bis Ende Februar zulässig.
- 4.3 Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

5. Müll

- 5.1 Zur fachgerechten Müllentsorgung wird empfohlen eine geordnete Müllsammelstelle mit entsprechender Mülltrennungsmöglichkeit einzurichten und vorzuhalten. Das Abfallkonzept ist mit der Abfallwirtschaft des Landkreises abzustimmen.
- 5.2 Anlagen für Müllsammelstellen sind in den Flächen der Umgrenzung von Nebenanlagen zu errichten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Maisach am **28.02.2013** gefasst und am **10.04.2013** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1a Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom **10.01.2014** hat in der Zeit vom **06.02.2014** bis **07.03.2014** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 1b Die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom **10.01.2014** hat in der Zeit vom **06.02.2014** bis **07.03.2014** stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 1c Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **10.01.2014** wurde vom Gemeinderat Maisach am **26.02.2015** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan trägt somit das Datum **26.02.2015**

Maisach, den **26.02.2015**



GEMEINDE MAISACH

Hans Seidl
Erster Bürgermeister

.....
(Siegel)

2. Der Satzungsbeschluss ist am **25.03.2015** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.