

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# GEMEINDE MAISACH

## BEBAUUNGSPLAN „MALCHING, HUFSCHMIEDSTRASSE - SÜD“ 2. BAUABSCHNITT

### 2. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Maisach, den 08.10.2020  
geändert am 10.12.2020 (red.)

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbaniaik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b  
D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400  
F.: +49 089 6142400-66  
mail@akfu-architekten.de  
www.akfu-architekten.de

**Tietz & Partner GmbH  
Büro für Landschafts- und Ortsplanung**

Margarethe Waubke,  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Stadtplanerin  
Stöberlstr. 33, 80687 München  
Tel.: 089-70009372, Fax: 089-70009373  
m.waubke@planbuero-tietz.de

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen**
- Teil C - Begründung

## **Inhalt der 2. Änderung:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Malching, Hufschmiedstraße - Süd", 2. Bauabschnitt, einschließlich der bisher erfolgten 1. Änderung wird nur insoweit geändert, als

- in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte (HBZ) und die Bezeichnung der Bauräume (BR) ergänzt werden und
- in den Festsetzungen durch Text Änderungen zu Höhenbezugspunkten (B.1 §2 Abs. 6 und 7), Balkonen und Terrassen (ergänzt wurde §2 Abs. 8), Abstandsflächen (gestrichen wurde §2 Abs. 8) und zu Abgrabungen und Aufschüttungen (B.1 §7) enthalten sind.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Malching, Hufschmiedstraße - Süd", 2. Bauabschnitt, einschließlich der bisher erfolgten 1. Änderung fort.

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4BauNVO festgesetzt.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze.
- (2) Die festgesetzte Grundfläche darf von Flächen für Dachüberstände, Terrassen und Balkone bis zu 30 % überschritten werden.
- (3) Die festgesetzte Grundfläche darf für Flächen gem. § 2 Abs. 2 und für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,60 im WA 1 und im WA 2.
- (4) Die maximal zulässige Grundfläche beträgt
- |        |                  |  |
|--------|------------------|--|
| im WA1 | für Einzelhäuser | max. 100 qm                              |
| im WA2 | für Einzelhäuser | max. 180 qm                              |
|        | für Doppelhäuser | max. 180 qm (90 qm je Doppelhaushälfte). |

- (5) Die maximal zulässigen Wohneinheiten betragen:  
2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und  
1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.
- (6) Die angegebenen Werte für die Wandhöhe und die Firsthöhe (gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OK EG FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) gelten als Höchstmaß.
- (7) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens (OK EG FFB) wird mit max. 30 cm über Oberkante Straße an dem, dem jeweiligen Bauraum (BR) zugeordneten, Höhenbezugspunkt (HBZ) festgesetzt.
- (8) Die Baugrenzen dürfen von Balkonen und Terrassen bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

### **§ 3 Bauliche Gestaltung**

- (1) Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden und erdgeschossigen Anbauten sind auch extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer zulässig.
- (2) Bei Sattel- und Walmdächern muss der First mittig über der Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (3) Doppelhäuser sind bezüglich Wand- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind profiligleich auszubilden. Bei First- und Trauflinien sind keine Höhensprünge zulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind nur Dachsteine und Dachziegel zulässig. Glänzende, grelle oder signalfarbene Eindeckungen sind unzulässig.
- (5) Garagen sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachmaterial an das Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen hiervon sind begrünte Flachdächer. Hiervon ausgenommen sind Grenzgaragen, die in jedem Fall profiligleich zu errichten sind.
- (6) Es gilt die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude in der jeweils gültigen Fassung.

### **§ 4 Garagen, Stellplätze**

- (1) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. der Stauraum vor der Garage muss mindestens 5 m betragen.
- (2) Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Tiefgaragenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen zulässig.

- (4) Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisach in der jeweils gültigen Fassung.
- (5) Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m (gemessen von der Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Attika).

## **§ 5 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung**

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf dem Gebäude derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen.

## **§ 6 Einfriedungen**

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach in der jeweils gültigen Fassung.

## **§ 7 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. **Davon ausgenommen sind baurechtliche erforderliche Anpassungen an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke sowie an die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Dies gilt auch im Bereich der Grundstückszufahrten.**

## **§ 8 Grünordnung**

- (1) Die öffentliche und private Grünfläche dienen der Ortrandeingrünung. Anlage einer einreihigen Hecke mit Sträuchern der unter B.2 Hinweise genannten Arten. Bei den 3 m breiten Grünflächen sind alle 8 m ein Großstrauch wie Felsenbirne, Hasel, Kornelkirsche oder Holunder zu pflanzen. Bei allen Grünflächen beträgt der Pflanzenabstand in der Reihe 1,3 m. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Mindestgröße 100/125 cm bzw. 125/150 cm bei den Großstäuchern, 2 x verpflanzt, mind. 4 Triebe.
- (2) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen
- (3) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass je 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum kommt, wobei die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume angerechnet werden. Mindestgröße 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm.
- (4) Belagsflächen wie z.B. bei Stellplätzen, Zufahrten, und internen Wege sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen.
- (5) Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

## **§ 9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 1489 (1500 qm) und Nr. 434 (1.900 qm), Gemarkung Maisach. Die Kompensationsmaßnahmen sind bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes auch für den zweiten Bauabschnitt erfolgt: Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Baum-, und Straucharten bepflanzt:

Die Kompensationsflächen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Malching , Hufschmiedstrasse - Süd“, 2. Bauabschnitt verbindlich zugeordnet. Die Flächengröße für die Kompensationsmaßnahme Bauabschnitt 1 und 2 auf dem gemeindeeigenen Grundstück beträgt insgesamt 3.400 qm.

## **§ 10 Leitungen**

- (1) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

### **Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sehr hohen Grundwasserstände vor, die in die Gründungstiefe der Keller reichen und unter Umständen bis in den Bereich von Kellerlichtschächten ansteigen. Die baulichen Anlagen sind daher angemessen gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

## **Oberflächenwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach starken Niederschlägen mit abfließendem Hangwasser zu rechnen. Die baulichen Anlagen sind daher angemessen gegen Oberflächenwasser zu sichern.

## **Niederschlagswasser**

Den Entwässerungskanälen darf nur Schmutzwasser zugeleitet werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahme fall eine unterirdische Versickerung über Rigolen zulässig.

Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstfeldbruck beantragt werden muss.

Für das Rückhaltebecken zur Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **Freiflächengestaltungspläne**

Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 9 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) im Maßstab M 1:500 einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen, sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

## **Immissionen**

Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nicht auf der Bahnlinie zugewandten Seite angeordnet werden.

Die Schalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bemessen.

## **Landwirtschaft**

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staubinfolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.

## **Grünordnung / Pflanzlisten**

Bei Neupflanzungen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

### **Artenliste Bäume:**

#### Bäume 1. Wuchsordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

#### Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Ortsrandeingrünung werden folgende Arten empfohlen:

### **Artenliste Sträucher:**

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Wildrosen in Arten (*Rosa spec.*)  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

### **Fassadenbegrünung**

Eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der Garagen und Nebengebäuden, mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.