

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Teil B -

Bebauungsplan mit Grünordnung und örtlicher Bauvorschrift

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Plan werden Baugebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet.

1.1.1 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen; § 4 (2) und (3) BauNVO. Die Errichtung von Mobilfunkbasisstationen ist unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmeregelungen über die nach § 14 (2) Satz 2 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Mobilfunkanlagen untergeordneter Größe nicht Bestandteil dieser Satzung.

### 2.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die gemäß dem Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen; offene Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; ausnahmsweise können Garagen und Carports die Baugrenze entlang der Ganghofer Straße überschreiten, wenn ein Abstand von 5m zu dieser öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird; im übrigen richtet sich der Stellplatzbedarf nach dem Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstenfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung; § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

### 3.0 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Doppelhaus) sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; ausnahmsweise kann je Doppelhaushälfte eine weitere Wohneinheit als Einliegerwohnung (i.S.d. § 11 des 2. Wohnungsbaugesetzes) zugelassen werden; § 9 (1) Nr. 6 BauGB

### 4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S.d. BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den im Planungsgebiet neu zu errichtenden Wohngebäuden sind aufgrund der Lage in der Fluglärmschutzzone B des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck mindestens Schallschutzfenster der Klasse 5 einzubauen und sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 45 dB(A) aufweisen; alternativ kann das Schalldämmmaß als resultierendes Gesamtbauschalldämmmaß im Rahmen eines gesonderten Schallgutachtens gem. VDI 2719 nachgewiesen werden (der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen); § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 5.0 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Erhaltung der Gehölzpflanzungen im südlichen und südöstlichen Randbereich sowie östlichen Bereich des Planungsgebiets, Maßnahme (M1)  
Die Gehölzbereiche sind in seinen Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
- 5.2 Erhaltung und Schutz von Gehölzen in den nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete  
Die Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten sowie bei Ausfall durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
- 5.3 Erhaltung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume im Planungsgebiet  
Die Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
- 5.4 Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden und Südwesten des Planungsgebiets - Grünstreife -, M4  
Die Grünfläche entlang der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist als - den vorhandenen Bestand ergänzende - Grünstreife anzulegen und naturnah mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei Sträucher in einer Pflanzgröße von 60-100cm bzw. Heister in einer Größe von 100-125cm mit einer Pflanzdichte von 2 Stck./Pflanzraster(3mx3m) zu pflanzen sind; § 9 (1) Nr. 25a u. 25b BauGB
- 5.5 Begrünung der Wohngebiete  
Die Grundstücksflächen, die nach Maßgabe der jeweils zulässigen GRZ nicht versiegelt/unterbaut/überbaut werden dürfen und die außerhalb von Erhaltungs- und/oder Anpflanzungsfestsetzungen liegen, sind als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen; hierbei ist je 35m<sup>2</sup> neu versiegelter / unterbauter / überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum - Stammumfang 10-12cm zu pflanzen und mit einer Strauchunterpflanzung zu versehen; die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzten Bereiche sind als Wiesen / Rasenflächen / Nutzgärten zu gestalten; § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 5.6 Eingrünung von Stellplätzen  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind, soweit sie zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum hin angeordnet werden, mit Gehölzen einzugrünen; je 2 Stellplätze ist ein großkroniger Baum - Stammumfang 10-12cm - zu pflanzen; alle Bäume sind zu verankern und vor Beschädigungen zu schützen sowie zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
- 5.7 Anwendung der gemeindlichen Baumschutzverordnung (BSV)  
Für die bestehenden Bäume sind im Übrigen die Ausführungen der 'Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung - BSV)' zu beachten; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

## **6.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) BauGB)**

Befestigung von Verkehrsflächen  
Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt hergestellt sein müssen (Stellplätze, Zufahrten, Fußwege etc.), sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien (wassergebundene Decken, Rasengittersteinen, weifugiges Pflaster) zu befestigen; § 9 (1) Nr. 20 BauGB

## **II FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT –**

### **Örtliche Bauvorschriften -**

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit Art. 91 (3) BayBO)

### **1.0 Baugestaltung (Art. 91 (1) BayBO)**

- 1.1 Für Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden.  
Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig; dies gilt auch für Wintergärten
- 1.2 Für die Dachneigung sind bei II+D - Gebäuden mindestens 27 Grad erforderlich und maximal 36 Grad zulässig sowie bei I+D - Gebäuden mindestens 36 Grad erforderlich und maximal 43 Grad zulässig
- 1.3 Dacheinschnitte sind unzulässig;  
Dachgauben können gem. den Satzungsbestimmungen der 'Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude' zugelassen werden
- 1.4 Dacheindeckungen sind in Ziegel- oder Betondachsteinen in rot oder braun auszuführen; bei Pultdächern sind Blecheindeckungen zulässig, bei untergeordneten Bauteilen (Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten usw.) sind Blech- oder Glaseindeckungen zulässig
- 1.5 Die Einfriedung von Garagenvorplätzen ist unzulässig
- 1.6 Kabelverteilerschränke sind in Einfriedungen zu integrieren
- 1.7 Es sind die Bestimmungen der 'Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach (Einfriedungssatzung - ES)' einzuhalten
- 1.8 Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

# HINWEISE - Teil C -

## Bebauungsplan mit Grünordnung und örtlicher Bauvorschrift

### 1.0 Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. des § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

### 2.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

### 3.0 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern.

### 4.0 Grundwasser

Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen anstehendes Grundwasser zu schützen. Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen, wobei das geförderte Wasser vorrangig wieder versickert werden soll.

### 5.0 Regenwasser und Brauchwasser sowie Nutzung von Sonnenenergie

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorerwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

## **6.0 Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung an Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ist erwünscht und sollte angestrebt werden.

## **7.0 Einfriedungen als Hecke**

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

## **8.0 Gartenabfälle**

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

## **9.0 Geräuscentwicklungen und Geruchseinwirkungen in der ländlichen Umgebung**

Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuscentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen. Diese Emissionen und Immissionen sind zu dulden.

## **10.0 Brandschutz**

Grundsätzlich sind zu Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

## **11.0 Grundstücksteilungen**

Bei Grundstücksteilungen ist darauf zu achten, dass die festgesetzten Nutzungsziffern in jedem Teilbereich der Grundstücke eingehalten werden können.

## **12.0 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

12.1 Die zur Versorgung mit elektrischer Energie benötigten Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrund zu errichten.

12.2 Die Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **13.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit der jeweiligen Eingabeplanung im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

## 14.0 Bedingungen der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die Immissionen der GSM-R Anlagen nach der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26.BimSchV) aus deren gewöhnlichen Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung München, Arnulfstraße 27, 80335 München einzuholen.