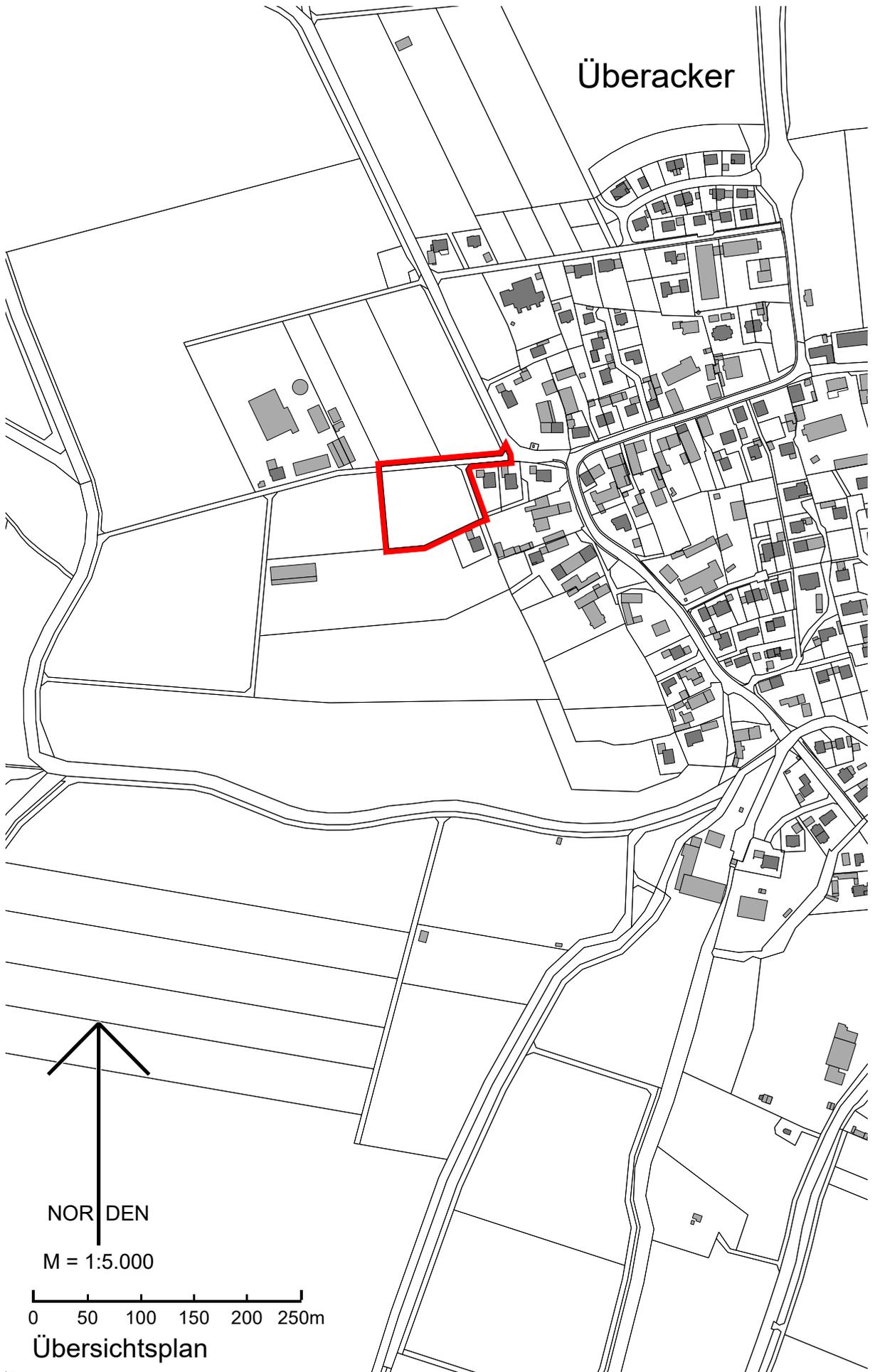


Gemeinde	<b>Maisach</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	<b>Überacker</b> <b>Weiherbachweg Süd</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher
Aktenzeichen	MAI 2-126
Plandatum	13.02.2025

## Satzung

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO–, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.





## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der Nutzung

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:

- 2.1.1  Feuerwehr  
Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 1.600** Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.600 Quadratmeter
- 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 3.2 **WH 8,5** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,5 Meter  
Die Wandhöhe wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.3 **FH 11,5** Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,5 Meter.  
Die Firsthöhe wird gemessen vom hergestellten Gelände bis zur senkrechten Projektion des höchsten Punkts der äußeren Dachhaut.
- 3.4 **WH 524,2** Die Wandhöhe in Meter über Normalhöhen-Null liegt maximal bei 524,2 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)).  
Als Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei Satteldächern, bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern festgesetzt.
- 3.5 **FH 527,2** Die Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null liegt maximal bei 527,2 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)).
- 3.6 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, dabei nicht tiefer als 511,8 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)) zulässig.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

## 5 Nebenanlagen

5.1 Je 10 Stellplätze sind mind. 2 Elektroladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten.

## 6 Bauliche Gestaltung

6.1 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

6.2 Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6.3 Fassaden, die aufgrund von Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Geländehöhe wasserdicht zu errichten.

## 7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  öffentliche Verkehrsfläche

7.3 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

## 8 Grünordnung

8.1  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

8.2  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung sind nördlich und östlich auf einer Tiefe von 3 m standortgerechte heimische Gehölze als zweireihige Hecke im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Südlich und westlich ist die Fläche auf einer Tiefe von 2 m mit autochthonem Saatgut als Blühsaum einzusäen.

8.3 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem sechsten Stellplatz zu gliedern.

- 8.4 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter, heimischer Großbaum zu pflanzen. Mindestens 8 dieser Bäume sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Gemäß A 8.1, A 8.2 und A 8.3 festgesetzte Pflanzungen sind anzurechnen.
- 8.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.
- 8.6 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 50 qm mit Klettergehölzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Fassaden mit Ein- und Ausfahrten für Einsatzfahrzeuge.
- 8.7 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, zweimal verpflanzt, mind. 60 bis 80 cm zu verwenden.
  - Für Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt, 120 bis 200 cm zu verwenden.
  - Großbäume sind als standortgerechte, heimische Bäume, Hochstamm, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm zu pflanzen.
  - Bei der Pflanzung aller Gehölze sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland (= aut-09.00 EAB) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen gem A 8.8 zu verwenden.
- 8.8 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölzen sind Baum- und Straucharten (keine Sorten, nur die reine Art mit Ausnahmen der genannten Sorten) gemäß der Artenliste B 5.2 bindend.
- 8.9 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Die hergestellte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Art in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall an der selben Stelle zu ersetzen.
- 9 Natur- und Artenschutz
- 9.1 Dem Eingriffsflurstück Nr. 122/1, Gemarkung Überacker, wird die Ausgleichsfläche im Umfang von 1.590 qm auf dem Flurstück Nr. 364, Gemarkung Malching, zugeordnet. Auf der Fläche ist durch zweischürige Mahd eine extensive Mähwiese herzustellen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

- 9.2 Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume dürfen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl muss nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.
- 9.3 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

## 10 Flächen für die Wasserwirtschaft

- 10.1  Fläche für die Regelung des Wasserabflusses: Sickerbecken

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücksnummer, z.B. 122/1
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Maisach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
  - Abstandsflächensatzung
  - Einfriedungssatzung
  - Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude

## 5 Grünordnung

- 5.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten. Während der Bauarbeiten ist ein stabiler Baumschutzzaun mit Querbrettern zum Schutz der Bäume auf Fl.Nr. 123/1 aufzustellen. Eingriffe in den Untergrund sind im Kronenbereich zu vermeiden.
- 5.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

### Bäume

Acer platanoides, Spitz-Ahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Acer campestre, Feld-Ahorn (K/h)	Salix alba, Silber-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche (K/h)	Sorbus aria, Mehlbeere (K/h)
Corylus colurna, Baum-Hasel (K/nh)	Sobus latifolia, 'Henk Vink' breitblättrige Mehlbeere (K/h)
Juglans regia, Walnuss	Tilia americana, 'Redmond' Amerikanische Linde (K/nh)
Malus sylvestris, Holzapfel	Tilia cordata, Winter-Linde
Ostrya caprinifolia, Hopfenbuche (K/nh)	Tilia tomentosa, 'Brabant' Silber-Linde 'Brabant' (K/nh)
Pinus sylvestris, Kiefer	Ulmus laevis, Flatter-Ulme (K/h)
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus carpiniifolia, Feld-Ulme (K/h)
Quercus robur, Stiel-Eiche	Ulmus, in resistenten Sorten (wg. Ulmenkrankheit) (K/h)
Quercus cerris, Zerr-Eiche(K/nh)	

### Sträucher

Amelanchier laevis, Felsenbirne	Rhamnus catharticus, Echter Kreuzdorn
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Salix caprea, Sal-Weide
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn	Salix purpurea, Purpur-Weide
Cornus mas, Kornelkirsche	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Corylus avellana, Haselnuss	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Hippophae rhamnoides, Sanddorn	Salix purpurea, Purpur-Weide
Ligustrum vulgare, Liguster	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa, Schlehe	Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Rosa in Arten Wildrosen in Arten	

Ranker

Clematis montana, Anemonenwaldrebe	Hedera helix, Efeu
Clematis vitalba, Gemeine Waldrebe	Humulus lupulus, Hopfen
Clematis tangutica, Gold-Waldrebe	Lonicera in Arten, Gaißblatt
Clematis viticella, Italienische Waldrebe	Parthenocissus quinquefolia, wilder Wein

## 6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## 7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 8 Immissionsschutz

Die prinzipielle schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Feuerwehr mit der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wurde mittels der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223104 / 3 vom 22.04.2024 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die dort genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Objektplanung entsprechend zu beachten.

## 9 Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

## 10 Brandschutz

10.1 Der erforderliche Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu ermitteln.

10.2 Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

- 11 Versorgung
  - 11.1 Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
  - 11.2 Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Maisach, den .....

.....  
 Hans Seidl, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 hat in der Zeit vom 01.03.2024 bis 04.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 hat in der Zeit vom 01.03.2024 bis 04.04.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 12.12.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2024 bis 12.12.2024 beteiligt.
6. Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.02.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maisach, den .....

(Siegel)

.....  
Hans Seidl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Maisach, den .....

(Siegel)

.....  
Hans Seidl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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 und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Maisach, den .....

(Siegel)

.....  
Hans Seidl, Erster Bürgermeister