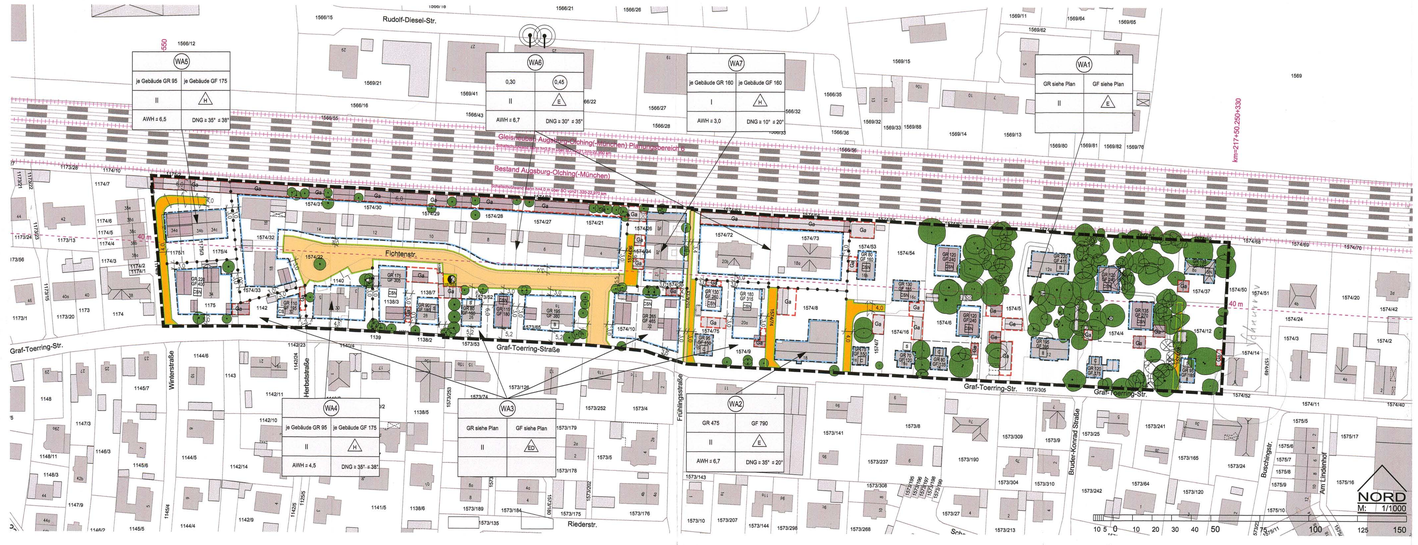
A PLANZEICHNUNG



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet, hier Teilbereich z.B. 1, siehe Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

0,30 — Grundflächenzahl, hier z.B. GRZ 0,30 siehe Festsetzungen durch Text

GR 130 — Grundfläche, hier z.B. GR 130 m² siehe Festsetzungen durch Text

(II) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. GFZ 0,35

GF 260 — Geschoßfläche als Höchstmaß, hier z.B. GF 260 m²

II — Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen, diese dürfen mit untergeordneten Wintergärten, Balkone und Vordächer um bis zu 1,0 m überschritten werden

A — nur Einzelhäuser zulässig

E — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

D — nur Hausgruppen zulässig

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

5. Bauliche Gestaltung

AWH = 6,7 — traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 6,7 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Oberkante der Erschließungsstraße bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

DNG = 30°/ 35° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B.von 30° bis 35°

FD — Festgesetzter Hautstyp, hier z.B. nur Haustyp C und Haustyp N zulässig

B — Festgesetzter Hautstyp, hier z.B. nur Haustyp B zulässig

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Maisach, der Erschließungsträgern und den Anliegern der rückwärtigen Grundstücken zu belastende Flächen.

Straßenbegrenzungslinie

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ertalten von Bäumen

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser beseitigung sowie Gebiete für Ablagerungen

E — Fläche für Versorgungsanlagen, für die Elektrizität

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten

Planungsrechtlich zusammengehörige Baugrundstücke

18,0 — Vermaßung in Metern, hier z.B. 18,0 m

zu entfernende Bäume

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind:
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlage 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.2 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude wird in:
– WA 1 mit 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.
Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Gebäude:
- Fl.-Nr. 1574/4 (Graf-Toerring 10),
- Fl.-Nr. 1574/6 (Graf-Toerring 14),
- Fl.-Nr. 1574/16 (Graf-Toerring 16a),
- Fl.-Nr. 1574/7 (Graf-Toerring 16),

hier ist 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig und
- Fl.-Nr. 1574/5 (Graf-Toerring 12 und 12 a)

hier sind 4 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

– WA 2 mit 3 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.

– WA 3 mit 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaus festgesetzt.
Ausgenommen hiervon sind das bestehende Gebäude auf
- Fl.-Nr. 1573/65 (Fichtenstraße 1a)

hier sind 6 Wohnungen in Einzelhaus zulässig,

– WA 4, WA 5, WA 7
mit 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit (Reihen-, bzw. Gartenhofhaus) festgesetzt,

– WA 6 mit 6 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt.
Ausgenommen ist das bestehende Gebäude auf
- Fl.-Nr. 1574/73 (Graf-Toerring 18 a)

hier sind 8 Wohnungen zulässig.

2 Mass der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie folgt überschritten werden:
– WA 1 die zulässige Grundfläche um 130 % höchstens bis zu einer GRZ von 0,40,
– WA 2 bis zu einer GRZ von 0,80,
– WA 3 bis zu einer GRZ von 0,50,
– WA 4, WA 5, WA 7 die zulässige Grundfläche um 50 % höchstens bis zu einer GRZ von 0,80,
– WA 6 bis zu einer GRZ von 0,60.

3 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist das WA 7.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

4.1 Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Bauräume sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Stellplätze müssen straßennah angeordnet werden.

4.2 Garagen
Garagen sind nur innerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind WA 5 und WA 6, hier sind Garagen nur in den Flächen für Garagen zulässig.
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

4.3 Nebengebäude
Nebengebäude sind innerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen zulässig. Ausnahmsweise sind Nebengebäude auch außerhalb der Bauräume mit einer Größe von 30 m² umbauten Raum zulässig. Der Vorgartenbereich ist auf eine Tiefe von 3 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche und Graf-Toerring-Straße aus, von Nebengebäuden freizuhalten.

4.4 Befestigte Flächen
Befestigte Flächen (wie z.B. bei Stellplätzen und Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wasserpbundene Decke mit Sand oder Rissfüldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).

5 Immissionsschutz

5.1 Aufgrund der Lage des Planungsgebiets in der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck mit einem Mittelpunkt und einem Dauerschallpegel von mehr als 67 dB (A) bis 75 dB (A), müssen Beutelle, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschaldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen; Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen; es können auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschaldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird, hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

5.2 Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an der Bahnlinie Augsburg-Oching-München, ist bei Bauvorhaben, die näher als 40m zur Bahnlinie liegen, mit dem Bauantrag der Nachweis zu erbringen, dass durch die sekundären Luftschallimmissionen die Innenpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" eingehalten werden; der Nachweis ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

6 Grünordnung

6.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der unter E. 5.1 genannten Arten zu pflanzen.
Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, Stz 16 cm - 18 cm.
Durch Planzeichen zu erhaltende festgesetzte Bäume und bestehende Gehölze, die unter die Vorgaben der Baumschutzverordnung fallen, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

6.2 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.

6.3 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

7 Versorgungsanlagen

7.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

7.2 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8 Versickerung

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

9 Bauliche Gestaltung

9.1 Bauköper
9.1.1 Doppelhäuser und -garagen gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.

9.1.2 Angebaute Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachmaterial jeweils an die Hauptgebäude anzupassen. Für die Dachneigung sind bei den Garagenanlagen in den für Garagen gekennzeichnenden Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mindestens 36° erforderlich.

9.2 Haustypen
9.2.1 Haustyp C (Chalethaus)
– Außenwandhöhe maximal 4,5 m,
– Dachneigung zwingend 30°.

9.2.2 Haustyp S (Siedlungshaus)
– Außenwandhöhe maximal 4,0 m,
– Dachneigung von 43° bis 50°.

9.2.3 Haustyp N (Neubau)
– Außenwandhöhe maximal 6,0 m,
– Dachneigung von 30° bis 35°.

9.2.4 Haustyp B (Bestand)
Fl.-Nr. 1574/5 (Graf-Toerring 12 und 12 a)
– Außenwandhöhe maximal 6,3 m,
– Dachneigung zwingend 26°.

Fl.-Nr. 1573/65 (Fichten 1a)
– Außenwandhöhe maximal 6,5 m,
– Dachneigung zwingend 30°.

9.2.5 Garagen und Nebengebäude dürfen eine traufseitige Außenwandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die WA 5, WA 6 und WA 7. Hier dürfen die Garagen und die Nebengebäude entlang der Grundstücksgrenze zur (zur Bahnlinie zugewandten Seite) eine traufseitige Außenwandhöhe bis maximal 5,0 m besitzen.

9.3 Dachform, -first, -material und -einrichtung

9.3.1 Für Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden.
Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Hauseingängen, Erkern, Wintergärten oder ähnlichen untergeordneten Anbauten. Hier sind Pultdächer allgemein zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude. Hier sind zudem extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

9.3.2 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
Ausgenommen hiervon ist der Haustyp C.

9.3.3 Dacheindeckungen sind in Ziegel- oder Betondachsteinen in rot oder braun auszuführen; bei Pultdächern sind Blecheindeckungen (Edelstahl, Aluminium, beschichtetes Kupfer und Zink) zulässig, bei untergeordneten Bauteilen (Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten usw.) sind Blech- oder Glaseindeckungen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen und extensiv begrünte Flachdächer.

9.3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.4 Geländeveränderungen
Abgrabungen sind nur untergeordnet und an der straßenabgewandten Seite zulässig.

10 Abstandsflächen

10.1 Die Geltung des Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998 wird angeordnet.

10.2 Die Geltung des Art. 7 Abs. 4 BayBO wird angeordnet.
Ausgenommen hiervon sind im WA 5, WA 6 und WA 7 die Fächen für Garagen. Hier darf die nördliche Grenzbebauung eine Wandhöhe von bis zu 5 m (im Mittel) besitzen und die 50 m² Gesamtrutzfläche sowie die Gesamtlänge der Außenwand von 8 m je Grundstücksgrenze überschreiten.

11 Einfriedung

Die Einfriedung von Garagenvorbereichen und Stellplätzen ist nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Garagen die weiter als 10 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt sind.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- 1174/1 — bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 1175/1
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende und vorgeschlagene Wege, Plätze und Nutzungsgrenzen
- geplante Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
- zu entfernendes Nebengebäude
- Planfeststellte Schallschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs, hier z.B. mit einer Höhe von mind. 4,0 m über Schienenoberkante von Km 21,320-22,97
- Gleisverlauf außerhalb des Geltungsbereichs
- Abstandslinie zur Bahn, hier Erschütterungsschutz 40 m

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt. Eine Baumkartierung im östlichen Bereich wurde durch das Ingenieurbüro Binn (vermessungstechnisch), im westlichen Bereich wurde durch die Gemeinde Maisach (anhand von Spannmaßen) erstellt. Hierbei wurden nur die von der Satzung geschützten Bäume kartiert.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Einfriedungssatzung (ES i.d.F. vom 07.01.2002) und Satzung über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude (i.d.F. vom 31.05.1995), die Stellplatzsatzung (SPS i.d.F. vom 24.01.2006) der Gemeinde Maisach und die Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung BSV i.d.F. vom 07.02.2002) wird hingewiesen. Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den § 3 „Garagen und Nebengebäude" der Satzung über besondere Anforderungen etc. ersetzen.

3. Grundflächen - Summenmaß

Das jeweils auf das Baugrundstück bezogenes - "Summenmaß" für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, ist im WA 1 für die neu geschaffenen Baugrundstücke wie folgt bestimmt:

Fl.-Nr. 1574/4 neu	GR = 255 m², GF = 510 m², GR Summe neu ≤ 0,16 Abs. 4 BauNVO = 586,5 m²,
Fl.-Nr. 1574/5	GR = 415 m², GF = 590 m², GR Summe neu ≤ 0,16 Abs. 4 BauNVO = 954,5 m²,
Fl.-Nr. 1574/6 neu	GR = 240 m², GF = 480 m², GR Summe neu ≤ 0,16 Abs. 4 BauNVO = 552 m².

4. Gestalerische Regeln

4.1 Haustyp C - Chalethaus

Klarer Baukörper/Anbauten
- keine Vor- und Rücksprünge,
- keine Balkone, Erker und Wintergärten; rückwärtig eingeschossiger Anbau.

Materialwahl
- Erdgeschoss verputzter Massivbau; Obergeschoss Holzbau.

Dachdetails
- Dachüberstand ca. 0,5 m,
- Keine Dachaufbauten,
- Kniestock.

Fassadenaufbau
- symmetrische Giebelansicht,
- Sprossenfenster mit Fensterläden.

4.2 Haustyp S - Siedlungshaus

Klarer langgestreckter Baukörper/Anbauten
- keine Vor- und Rücksprünge,
- keine Balkone, Erker und Wintergärten, rückwärtig eingeschossiger Anbau.

Materialwahl
- Verputzter Massivbau.

Dachdetails
- Kein bzw. knapper Dachüberstand,
- Dachaufbauten Zwerchgiebel, Giebel-, Schlepp-,
- konstruktiver Kniestock.

Fassadenaufbau
- symmetrische Giebelansicht,
- pyramidaler Fensteraufbau.

5. Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
Um farbiologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

5.1 Artenliste Bäume:
Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Großkronige Baumarten:
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Spitzahorn (A. platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Hängebirke (Betula pendula)
- Gem. Esche (Fraxinus excelsior)

Kleinkronige Baumarten:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Graurle (Alnus incana)
- Schwarzerle (Alnus glutinosa),
- Obstbäume in Sorten

5.2 Artenliste Sträucher:
Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gem. Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
- Schwarzer Holunder (S. nigra)
- Roter Holunder (Sambucus racemosa)

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

5.4 Einfriedungen
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

6. Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Nr. 1a genannten Begrenzungen (541,80 m ü/NN; Geländehöhe ca. 511/512,00 m üNN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Zifff. 1 a und 1 b LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse" i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

7. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck Dabei umfasst die Schutzzone 1 das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75 dB(A) übersteigt, die Schutzzone 2 das Gebiet in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel höchstens 75 dB(A) erreicht.
Zur Lenkung der Bauleitplanung werden die vorgenannten Schutzzonen in die Zonen A, B und C, die Zone C zusätzlich in die Teilzonen C1 und Ca unterteilt.

Zone	Fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)	
	Verkehrsflughäfen	Militärflughäfen
B	67-72	67-76

8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

9. Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVBl. NR 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit auf die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des Ampverbandes sicherzustellen.

Die Gebäude sind gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Eine falsche Bauwasserhaltung ist ggf. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

Auf Grund der nahe gelegenen Gleisanlage der DB, ist eine frühzeitige Beteiligung der DB erforderlich, da u.U. die Standsicherheit beeinträchtigt werden könnte. Dies kann z.B. Bauüberwachung durch einen zertifizierten Betrieb gesehen

10. Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" zu beachten.

11. Bahnanlage

Das Planungsgebiet verläuft parallel zur Bahnanlagen, die mit Über- bzw. Speiseleitungen überspannt sind. Bei der Annäherung an spannungsführende Teile von Stromleitungen besteht Lebensgefahr. Daher ist bei Planungen und Baumaßnahmen im Bereich von Stromleitungen, vor allem von Mittel- und Hochspannungs-leitungen, besondere Sorgfalt erforderlich. Dies bedeutet insbesondere, dass Sicherheits- abstände gemäß DIN VDE 0210 einzuhalten sind. Die Haftung für die Einhaltung der sicherheits- relevanten Vorschriften liegt beim Bauherren, bzw. bei dessen Beauftragten.
Dies betrifft insbesondere Metallgegenstände, die weniger als 4,00 m horizontalen Abstand zu spannungsführenden Teilen der Über- bzw. Speiseleitungen haben. Diese müssen bahngeerdet werden. Vor dem Bau von metallenen Zäunen ist die DB Netz AG, N-S-B4 einzuschalten.

Anpflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu spannungsführenden Bauteilen aufweisen. Erforderliche Rückschnitte des Bewuchses sind rechtzeitig durchzuführen.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe der Bahnanlage ergeben, wobei planfeststellte Betriebs- anlagen der Eisenbahn überschreitet werden, so ist mit der DB Netz AG eine Kranvereinbarung abzuschließen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M.1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Die Kosten der Kranvereinbarung werden in Rechnung gestellt.

Arbeiten im Druckbereich der Eisenbahnverkehrslasten sowie im Bereih des Bahnbetriebsgeländes sind durch das Eisenbahn-Bundesamt zu genehmigen. Die theoretische Böschung darf nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in genäherter Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

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. Bundes- Immissionsschutz-Verordnung (26. BImSchV) aus deren gewöhnlichen Betrieb sind durch die Anlager 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.

12. Elektrische und magnetische Felder

Von der Über- bzw. Speiseleitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der '26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes' (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld werden beim Betrieb der Leitung deutlich unterschritten. Bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (Bildschirme), können bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 mT (Millitesla) Verschlechterungen der Bildqualität auftreten.

13. Hinweise zur baulichen Ausführung zur Reduzierung des sekundären Luftschalls

Bis zu einer Entfernung von ca. 40 m vom Gleis können mit relativ einfachen Maßnahmen - wie beispielsweise einer entsprechenden Eisfrühstabstimmung - auseinander Ergebnisse erzeit werden.

Im Abstand < 40 m von der Bahntrasse müssen gebäudeseitig bei einer elastischen Lagerung derart ausgerüstet werden, dass alle Wohn- und Schlafräume geschützt werden.

Hinweise zur baulichen Ausführung:
Die Ausführung einer elastischen Lagerung kann am einfachsten in Form einer elastischen Fuge oberhalb der Kellerwände erfolgen. Diese Maßnahmen hat zur Folge, dass die Immissionen hinsichtlich des sekundären Luftschalls um ca. 15 dB(A) reduziert werden bzw. hinsichtlich der Erschütterung auf ca. 1/3 der prognostizierten Werte zurückgehen und somit eine erhebliche Steigerung des Wohnkomforts gegenüber nicht elastisch gelegerten Gebäuden in gleicher Grundrissituation erreicht wird.

Zu empfehlen ist eine vergleichsweise preisgünstige Elastomer-Lagerung. Hiermit kann die Mindestanforderung an den sekundären Luftschall bis zu einem minimalen Gleisabstand von 20 m knapp eingehalten werden. In diesem Fall sind keine besonderen Maßnahmen bei der Estrichauslegung zu beachten.
In weiter von der Bahnstrecke entfernten Gebäuden (Abstand 30 m bis 40 m) sollte bei der Estrichauslegung auf eine auseinerend hohe Steifigkeit der elastischen Schicht geachtet werden. Da die prognostizierten Sekundärluftschall-Immissionen mit wachsendem Gleisabstand von 20 m knapp eingehalten werden, wird sich bei entsprechender Estrichwahl eine ausreichende Reduktion des sekundären Luftschalls ergeben.

14. ÖKOLOGIE

14.1 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 Brauchwasservorwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

14.2 Gartenabfälle
Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

15. Brandschutz

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

16. Abfallentsorgung

Für die Grundstücke im östlichen Teil des Planungsgebiets soll die Abfallentsorgung vorrangig an der Graf-Toerring-Straße erfolgen.

Maisach, den 13. Okt. 2006

Gemeinde Maisach
Gerhard Landgraf,
1. Bürgermeister

Planverfasser
Frank Reimann
Architekt+Stadtplaner

F VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Maisach hat in der Sitzung vom 29.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

   Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) des zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.06.2006 hat vom 11.08.2006 bis 12.09.2006 stattgefunden.
   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Maisach am 12.10.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan trägt somit das Datum 13.10.2006.

   Siegel — Maisach, den 23.10.2006
   Gemeinde Maisach
   Gerhard Landgraf, 1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss ist am 02.11.2006 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafel 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 § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
   Der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung liegt bei der Gemeinde Maisach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Siegel — Maisach, den 03. Nov. 2006
   Gemeinde Maisach
   Gerhard Landgraf, 1. Bürgermeister

Gemeinde Maisach
Landkreis Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gernlinden "Graf-Toerring-Straße - Mitte"

Datum: 28.06.2006, 13.10.2006

Präambel:

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.06.2005 (BGBl. I S. 2098), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Verordnung über die baulische Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen qualifizierten Bebauungsplan,
als **Satzung.**

Inhalt:

A Planzeichnung
B Festsetzungen durch Planzeichen
C Festsetzungen durch Text
D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
F Verfahrenshinweise

Verfasser: Frank B. Reimann, Architekt+Stadtplaner, Pionierstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck

Grünordnung: Gemeinde Maisach, Eugen Bachhuber, Schulstraße 1, 82216 Maisach