

## A Festsetzungen

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs mit seinen Festsetzungen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Maisach Ost – Südseite“ i.d.F. vom 16.12.2010 vollständig. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden alle Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans im Geltungsbereich dieser Änderung aufgehoben. Maßgeblich sind ausschließlich die in dieser Planurkunde enthaltenen Festsetzungen.

### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedliche Nutzung: Maß der Nutzung

### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO „Einzelhandel“
- 2.2 Zulässig innerhalb des Sondergebiets sind ausschließlich:
- ein Discounter,
  - ein Backshop samt Cafébereich,
  - eine Metzgerei
- mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 qm.
- 2.3 Wohnungen, z.B. für Hausmeister oder Verwaltungspersonal, sind im Sondergebiet nicht zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 2.200** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 2.200 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes.
- 3.3 **WH 7,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,5 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.4 **FH 14,5** Maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 14,5 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.5 Die Höhe der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf die Höhenlage der nördlich an das Grundstück angrenzenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche um maximal 0,25 m überschreiten.

## 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Treppenauf- und -abgänge, um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 4.3 Die Abstandsflächen werden durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschrieben.
- 4.4 Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, soweit dies das festgesetzte Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.

## 5 Verkehr und Stellplätze, Nebenanlagen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Fläche für Stellplätze  
Offene Kfz-Stellplätze sowie offene und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3  Anlieferungszone
- 5.4 Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze bemisst sich nach § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV).
- 5.5 Offene Stellplätze sind als zusammenhängende Einheiten anzuordnen und mit Baumgräben, die auch der Versickerung dienen, zu gliedern. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- 5.6 Im Sondergebiet sind innerhalb der Fläche für Stellplätze mindestens 2 Ladestationen für je mindestens 2 Elektroautos zu errichten.

- 5.7  Fläche für Nebenanlagen  
Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen N1 ist 1 Lagerhütte mit einer Fläche von maximal 6 m x 5,5 m zulässig. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen N2 sind maximal 2 geschlossene und überdachte Einfriedungen (Windschutz) bis zu einer Höhe von max. 3,0 m und einer Länge von max. 15,0 m zulässig.
- 6 Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.1  Flächen für Versorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung:
- 6.2  Umspannstation
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 Für Satteldächer und versetzte Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 23° und für Pultdächer eine maximale Dachneigung von 14° festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren.
- 7.2  Hauptfirstrichtung festgesetzt
- 7.3 Flachdächer und Pultdächer sind extensiv zu begrünen oder für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten.
- 7.4 Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allseitig um mind. 2,0 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe um maximal 2,0 m überschreiten. Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.
- 7.5 Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen, Holzverschalungen oder blendfreie Metallverkleidung.
- 8 Flächen für Sport- und Spielanlagen
- 8.1  Fläche für Sport- und Spielanlagen
- 8.2 Innerhalb der als „Sport- und Spielanlagen“ festgesetzten Flächen sind ausschließlich folgende Einrichtungen zulässig:
- Rasenspielfeld mit Angabe der Größe, z.B. 58m x 38m, Stockbahnen, Tartan-spielfelder, Beachvolleyballfelder
  - Vereinsheim und Bürogebäude, Umkleieräume, Geräteschuppen,
  - Stellplätze sowie überdachte und offene Fahrradabstellplätze in den gem. 5.2 gekennzeichneten Bereichen

- Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,0 m und Flutlichtmasten bis zu einer Höhe von 16,5 m
- Maximal 2 geschlossene und überdachte Einfriedungen (Windschutz) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von jeweils max. 15,0 m.
- Maximal eine Lagerhütte bis zu einer Größe von maximal 6 x 6 m.
- BMX-Bahn

8.3 Im Bereich der Flächen für Sport- und Spielanlagen ist im nordöstlichen Bauraum maximal eine Wohnung im funktionalen Zusammenhang mit den Sport- und Spielanlagen zulässig.

## 9 Grünordnung und Einfriedungen

9.1  Private Grünfläche

9.2 Auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen ist eine einreihige Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 10 m sowie zwei Reihen Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1,0 x 1,25 m festgesetzt. Die Gehölze müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:

Bäume 1. und 2. Ordnung Heister: 250-300 cm hoch

Sträucher: verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch

9.3  zu pflanzende Bäume. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

9.4 Für die Baumpflanzungen im Straßenraum werden Bäume 1. Ordnung als Alleebäume mit Stammumfang mind. 25-30 cm festgesetzt. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen ist mind. eine Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Für die Pflanzgrube ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe von mind. 1,5 m vorzusehen. Der Schutz der Baumstämme ist dauerhaft sicherzustellen.

9.5 Pro angefangene 200 qm Stellplatzfläche ist ein Baum 1. Ordnung als Hochstamm mit Stammumfang mind. 20-25 cm zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume gem. A 9.3 sind hierbei anzurechnen.

9.6  zu pflanzende Hecke

9.7 Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen sind nur als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie in Abgrenzung des Sondergebiets von der Fläche für Sport- und Spielanlagen als Heckenpflanzung zulässig.

## 10 Immissionsschutz

- 10.1 Der im Planungsgebiet liegende gewerblich genutzte Bereich für SO Einzelhandel sowie der für Sport- und Spielanlagen genutzte Bereich sind zusammen mit gleichartig genutzten Bereichen in Maisach Ost-Südseite sowie mit anderen Gewerbeflächen in Maisach hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je Quadratmeter Grundfläche in Richtung der westlich und nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiete folgende Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Für Nutzungen im Anwendungsbereich der TA Lärm:

Emissionskontingente $L_{EK}$ [in dB(A)]				
	nach Westen (Wohngebäude am Ortsrand des allgemeinen Wohngebiets Königs- traße-Ost)		nach Norden (Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet Maisach Ost-Nordseite nördlich der Staatsstraße)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
SO- Einzelhandel	63	44	67	48

Für Sport- und Spielnutzungen

Emissionskontingente $L_{EK}$ [in dB(A)]						
	nach Westen (Wohngebäude am Ortsrand des allgemeinen Wohngebiets Königs- traße-Ost)			nach Norden (Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet Maisach Ost-Nordseite nördlich der Staatsstraße)		
	Tags außerhalb Ruhezeit Und im Übrigen	Tags innerhalb der Ru- hezeit am Morgen	nachts	Tags außerhalb Ruhezeit Und im Übrigen	Tags innerhalb der Ru- hezeit am Morgen	nachts
Sport-, Spiel- flächen	66	61	51	70	65	55

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Geräuschkontingenten ergebenden zulässigen Geräuschemissionsanteile der einzelnen Betriebe und Anlagen ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Westen bzw. nach Norden (nächstgelegene Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten) zu führen.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Planungsgebiets und nicht in die Schallausbreitungsrichtung nach Osten zum Außenbereich.

Als emittierende Flächen gelten alle vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünfläche.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen so sind die jeweiligen Immissionskontingente LIK zu summieren.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm mit  $KO = 0$  dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen (siehe DIN 45691).

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe und Anlagen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK der Anlage den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $LIK = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$  [Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006].

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bei der Planung von Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gem. Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt für das SO nach TA Lärm und für die Sport- und Freizeitnutzung nach 18. BImSchV.

- 10.2 An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ein maßgeblicher Außenlärmpegel von  $L_a 74 \text{ dB(A)}$  und bei Räumen, in denen nur eine Tagnutzung stattfindet,  $L_a = 68 \text{ dB(A)}$  zugrunde zu legen  
Bei Schlafräumen sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, bewegtem Laserlicht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

- 11.3 Pro Baugrundstück sind jeweils eine Stele/Pylon, drei Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen oder Hinweisschilder bis zu einer Höhe von max. 6,5 m und einer Fläche von max. 12 qm auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der nördlich an das Grundstück angrenzenden, in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche.

## 12 Bemaßung

- 12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich großflächig im Umgriff des kartierten Bodendenkmals Nummer D-1-7733-0106. Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 367/3 Flurstücksnummer, z. B. 367/3
- 5  bestehende Bebauung
- 6 Grünordnung
- 6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- 6.2 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.
- 6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Bäume:                            | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme)          | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 6.4 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 7 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 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
- 9 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.
- 10 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.
- 11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bauwerke sind

- auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Gemäß Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.08.2008 und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW), erfordert die Versickerung von nachteilig verändertem Niederschlagswasser eine Genehmigung durch das Landratsamt. Auf die Merkblätter DWA M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt FFB mitzuteilen.
- 12 Bei Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in die öffentliche Abwasseranlage sind die Bestimmungen der Abwasserverordnung sowie der jeweiligen Entwässerungssatzung einzuhalten.
- 13 Immissionsschutz
- 13.1 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Geräuschkontingente durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.  
Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Westen und Norden zu führen. Nach Osten und Süden erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen nicht.  
Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.  
Im Bereich der Anlieferungszone (AZ 1) im SO dürfen während der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr Lieferungen nur dann stattfinden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass zum einen die festgesetzten Geräuschkontingente für die SO-Fläche und zum anderen der Immissionsrichtwert an der zulässigen Wohnnutzung auf der Sportanlage eingehalten wird.  
Die Beurteilung von Geräuschemissionen innerhalb der Fläche für Sport- und Spielanlagen soll anhand der Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete erfolgen.
- 13.2 Es wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke elektrische und magnetische Felder störende Einflüsse auf technische Einrichtungen haben können.
- 14 Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung frei zu halten. Bäume und Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind im Benehmen mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links der Trasse.
- 15 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbeson-

dere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen 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 können, ausgeschlossen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass keine Gegenstände in das Lichtraumprofil der Gleise fallen können. Der Mindestabstand beträgt 2,50m. Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf Bahngrund geleitet werden. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände nach VDE 0115 Teil 3 DB Richtlinie 997.02 und GUV - R B 11 einzuhalten.

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
04/2018. 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