





B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen übergeleiteten Bebauungsplan „Untermalching“ (i.d.F. vom 20.04.1954).




1 Art der Nutzung

- 1.1  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, mit Teilgebiet mit Indexnummer hier z.B. 1
- 1.2 Im **MD1 und MD2** sind **nicht** zulässig:
- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO),
 - Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) und
 - Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO).
- 1.3 Im **MD1** sind **nicht** zulässig:
- sonstige Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - Ausnahmsweise können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohnungen zugelassen werden.
- 1.4 Im **MD2** wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude mit einer zulässigen Grundfläche (Ziffer B 4.1) von:
- bis 220 m² mit höchstens **vier** Wohnungen
 - bis 275 m² mit höchstens **fünf** Wohnungen,
 - bis 330 m² mit höchstens **sechs** Wohnungen,
 - bis 385 m² mit höchstens **sieben** Wohnungen und
 - bis 440 m² mit höchstens **acht** Wohnungen festgesetzt.












2 Flächen für den Gemeinbedarf

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
- 2.1.1  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.1.2  Öffentliche Verwaltung dienende Gebäude und Einrichtungen
- 2.2 Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Gemeinbedarfs dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
 - Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO).

3 Maß der Nutzung im Dorfgebiet (MD1)

- 3.1  zulässige Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche von Garagen, hier 0,47
- 3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (Ziffer B 3.1) darf insgesamt um max. 25 % für die Grundflächen von Vordächern überschritten werden.
- 3.3 Die zulässigen Grundflächen (gemäß Ziffer B 3.1 und Ziffer B 3.2) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt **0,80** überschritten werden.
- 3.4  Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, hier 0,71
- 3.5  traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 537,6 Meter über Normalhöhennull¹
Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

¹ **NHN:** Normalhöhe (nach Molodenski) über Normalhöhennull im gesamtdeutschen Höhensystem des DHHN 92

- 3.6  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 543,5 Meter über Normalhöhennull, Die Firsthöhe wird gemessen bis zur Oberkante First.
- 3.7  Zahl der Vollgeschosse², als Höchstmaß, hier z.B. zwei.
- 4 Maß der Nutzung im Dorfgebiet (MD2)**
- 4.1  zulässige Grundfläche, in Quadratmeter, hier z.B. 205 m²
- 4.2 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 4.1) darf insgesamt um max. 20 % für die Grundflächen von Terrassen überschritten werden.
- 4.3 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 4.1 und Ziffer B 4.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt **0,70** überschritten werden.
- 4.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier z.B. zwei.
- 4.5  Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull, hier z.B. 531,0 Meter über Normalnull
- 4.6  traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 6,5 Meter
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Ausgenommen hiervon sind überdachte Tiefgaragenzufahrten, überdachte Fahrradabstellanlagen und Nebengebäude; hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel bis zu 3,0 m.
- 4.7  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 11,5 Meter
Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante First.
Ausgenommen hiervon sind überdachte Tiefgaragenzufahrten, überdachte Fahrradabstellanlagen und Nebengebäude; hier beträgt die Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Wandhöhe bis zur Oberkante First, 4,5 m.
- 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen im Dorfgebiet (MD1 und MD2)**
- 5.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 5.2  Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen mit Balkonen um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und zu den Gebäudeecken einen Abstand von 1,5 m aufweisen.
- 5.3  Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten etc.) ist nicht zulässig.
- 5.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im **MD2**; diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.5  Umgrenzung von Flächen für offene Tiefgaragen-Rampen (über 5.v.H Neigung) und überdachte Tiefgaragenzufahrten im **MD2**.

² vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

- 5.6 Zwischen überdachter Tiefgaragenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 5.7 **Stellplätze**
Die Stellplätze im **MD2** sind in der Tiefgarage unterzubringen, ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Besucher und Behinderte.
- 5.8 **Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 5.9 **Stellplätze**
Im **MD1** sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Im **MD2** sind Stellplätze für Besucher und Behinderte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Dabei müssen die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen freigehalten werden.
- 5.10 **Nebengebäude**
Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³ und überdachte Fahrradabstellanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten und die Flächen die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Ziffer B 10.3) sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Ziffer B 10.4) freigehalten werden.
- 5.11 Für die Festsetzung „Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen“ (Ziffer B 5.3) gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO³; Sodass für diese Festsetzung des Bebauungsplanes, als städtebauliche Satzung, ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen wird.




6 Schallschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs ist für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen⁴ ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1⁵, in Höhe von $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$ einzuhalten.


7 Elektroladestation

Von der Gesamtzahl der errichteten Stellplätze müssen mindestens 5 % über eine Elektroladestation für Kraftfahrzeuge verfügen.

8 Örtliche Verkehrsfläche

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich
- 8.3  Tiefgaragenein- und -ausfahrt

9 Fläche für Versorgungsanlagen

-  Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität




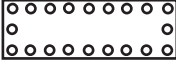
³ BayBO i.d.F. der Bekanntmachung 14.07.2007, die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert worden ist.

⁴ Schutzbedürftige Räume sind gegen Geräusche zu schützen Aufenthaltsräume, nach DIN 4109 Abschnitt 3.16 sind dies:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

⁵ DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe 2018-01, Beuth Verlag Berlin

10 Grünordnung

- 10.1  Baum, zu erhalten (Roskastanie)
- 10.2  Bäume zu pflanzen; der Standort kann bis zu 2 m in der Lage abweichen.
Bäume erster Wuchsklasse
Pflanzqualität bzw. Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU⁶ 20-25 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 10.3  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die Böschung mit Bäumen und Bodenvegetation ist dauerhaft zu erhalten, die natürliche Sukzession ist zuzulassen.
- 10.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.
- Die Flächen der Tiefgarage ist zu begrünen. Hierzu werden die entsprechenden Schichten mit 0,5 m - 0,8 m Oberboden überdeckt. Neben zwei Bäumen dritter Wuchsklasse (*Acer campestre* Feld-Ahorn) werden Sträucher und Kleinsträucher entsprechend der Artenliste Sträucher (Ziffer C 4.2) in Reihen gepflanzt, wobei die erste Reihe nur aus Kleinsträuchern besteht.
 - Pflanzqualität bzw. Mindestgröße: Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm und Baum dritter Wuchsklasse: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16 - 18 cm
 - Reihenabstand Sträucher: 1,5 m und Pflanzabstand: 1 St je 1,5 lfm je Reihe, versetzte Anordnung in 4 Reihen (Abstand der 1. Pflanzreihe von der Dachkante: 1 m)
 - Im Anschluss wird der Hang neu aufgebaut und in seiner Höhe nach oben und zur Seite an den Bestand angepasst.
 - Als Erosionsschutz wird eine Heckenbuschlage eingebaut.
- 10.5 Das Pflanzen von Thujen und Kirschlorbeer ist im Dorfgebiet (**MD1 und MD2**) nicht zulässig.
- 10.6 Belagsflächen (wie z.B. bei Stellplätzen, Zufahrten zu Tiefgaragenein- und -ausfahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.
- 10.7 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind:
- als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen und
 - je angefangene 400 m² Fläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer Baum der zweiten Wuchsklasse zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume, die der Pflanzqualität bzw. Mindestgröße entsprechen und erhalten werden, können angerechnet werden.
Pflanzqualität bzw. Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16 cm – 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 10.8 Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind zu begrünen und mit mindestens 0,4 m Überdeckung im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 0,8 m mit Oberboden auszuführen.
- 10.9 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist ein Baum bzw. Strauch der gleichen Wuchsklasse in den jeweiligen Mindestqualitäten nachzupflanzen.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur im MD2

Je neu errichtetem Gebäude (mit Ausnahme von Garagen und Nebengebäuden) sind

- ein Quartier für Langohrfledermäuse in den Dachgeschossen zu schaffen und
- mindestens ein Quartier für Zwergfledermäuse an den Gebäuden in Form eines Fledermausbrettes⁷ oder zwei Quartiere für Zwergfledermäuse in Form von nebeneinander platzierten Fledermausflachkästen⁸ herzustellen.

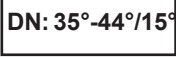

⁶ StU: Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe

⁷ www.naju-wiki.de/index.php/Fledermausbrett

⁸ www.lbv-shop.de/fledermausquartier-neudorff

12 Bauliche Gestaltung im Dorfgebiet (MD1 und MD2)**12.1 Hauptdachform und -richtung****12.1.1** Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Tiefgaragenzufahrten, überdachte Fahrradabstellanlagen und Nebengebäude; hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 23° zulässig.

12.1.2  Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 35° bis 44° und zusätzlich nur 15°.**12.1.3**  Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 35° bis 42°.**12.1.4**  Hauptfirstrichtung im **MD2**, dabei sind Abweichungen von +/- 3° zulässig**12.1.5** Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.**12.2 Dachaufbauten****12.2.1** Dachaufbauten sind ab einer Mindestdachneigung von 35° nur als Gauben und nur in der ersten (untersten) Ebene des Dachgeschosses zulässig. Dacheinschnitte, Widerkehren, Stand- und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.**12.2.2** Dachgauben müssen ein Satteldach aufweisen. Die Breite der einzelnen Dachgaube darf max. 1,8 m betragen, sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,8 m aufweisen und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten. Die Summe der Breite der Dachaufbauten (Gauben) darf hierbei maximal 1/3 der Firstlänge betragen.**12.3 Hauptdeckungsmaterial**



Als Deckungsmaterial sind für Hauptdächer nur ziegelrote Dachsteine und Dachziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

12.4 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenzufahrten sind zu überdachen oder mit einem Gebäude zu überbauen.

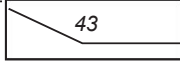
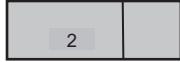

12.5 Balkone

Balkone sind in der Ebene des Dachgeschosses nicht zulässig.

12.6 Werbeanlagen**12.6.1** Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.**12.6.2** Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.**12.6.3** Laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht) und bewegende Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind nicht zulässig.**12.7 Geländemodellierung****12.7.1** Aufschüttungen sind bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m zulässig. Das Gelände ist an die bestehende Geländeoberfläche, zum Nachbargelände, bzw. zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche durch Böschungen anzupassen.**12.7.2** Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Tiefgaragen bis zum bestehenden Gelände zulässig.**13 Sonstige Festsetzungen****13.1**  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**13.2**  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**13.3**  Mit Gehrechten in einer Breite von 1,5 m zugunsten der rückwärtigen Grundstücke und der Allgemeinheit zu belastende Fläche.

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN

1. Planunterlage

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücknummer, z.B. 43
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 2
- 1.3  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Dorfstraße

1.4 Planunterlage

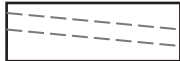
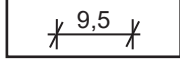





Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach im GK4-Koordinatensystem zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung.

http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_viewing.pdf

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

2. Hinweise

- 2.1  Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, bzw. vorgeschlagene Unterteilung des Straßenraumes
- 2.2  Maßangabe in Metern, z. B. 9,5 m
- 2.3  Bestehende Gehölze innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
- 2.4  aufgrund der Baumaßnahme zu entfernender Baum/Obstbaum
- 2.5  Vorhandene Höhenlagen, hier z.B. Straße 530,27 m ü.NHN, (tWH: traufseitige Wandhöhe, FH: Firsthöhe, Gel: Gelände, Str: Straße) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes IB Binn i.d.F. vom 17.12.2018.
- 2.6  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meterschritten, hier z.B. 530,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1⁹. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.7  Vorgeschlagene einheitliche Platzgestaltung

2.8 Abstandsflächen - Außenwandhöhen - Höhenlage

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen gem. BayBO ergeben.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden kann; somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländeoberfläche angenommen¹⁰.

2.9 Landwirtschaftliche Nutzungen

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und durch Windverfrachtung von landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen auch bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr auch an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten (Erntebetrieb) - zu rechnen ist.

⁹ Laserscan-Befliegung München in der Zeit vom 11.01. - 15.03.2012. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Lagegenauigkeit ca. +/- 0,5 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

¹⁰ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

2.10 Luftwärmepumpen

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“¹¹ und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“¹² verwiesen. Da es sich bei Luftwärmepumpen um „andere Anlagen“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO handelt, von denen „Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen“, sind hierfür die Abstandsregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden¹³.

2.11 Natürliche Radon-222-Aktivität

Es wird auf § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes¹⁴ und die Broschüre „Radon in Gebäuden“¹⁵ des LfU, mit den darin aufgeführten Maßnahmen zur Senkung der Radonkonzentration hingewiesen.

2.12 Baumschutz

Auf die DIN 18 920¹⁶ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie die RAS-LP 4¹⁷ wird hingewiesen.

Zu unterirdischen Leitungen und Kanälen sind entweder Schutzabstände einzuhalten oder Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2.13 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹⁸ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht die kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München¹⁹ und Technischen Universität München²⁰, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

Die DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe 2018-01, Beuth Verlag Berlin, kann im Bauamt der Gemeinde Maisach eingesehen werden.

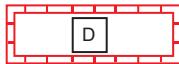
2.15 Immissionsgutachten

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung²¹ zum Thema Gewerbegeräusche und die Stellungnahme zum Glockenläuten²² sind Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

Die Immissionsprognose für Gerüche²³ ist Grundlage des Bebauungsplanes.

3. Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1



D-1-79-134-13

Umgrenzung des kartierten Baudenkmals mit Aktennummer, hier D-1-79-134-13 „Kath. Pfarrkirche St. Margareth“

Aufgrund der Nähe zur „Kath. Pfarrkirche St. Margareth“ (D-1-79-134-13) und zum ehemaligen Pfarrhaus (D-1-79-134-14), ist bei der Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen eine Erlaubnis gemäß Art. 6 BayDSchG einzuholen, soweit dies sich auf den Bestand oder Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirken kann.

¹¹ vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

¹² Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

¹³ OLG Nürnberg, Urteil vom 30.01.2017 Az: 14 U 2612/15

¹⁴ § 123 Abs. 1 StrSchG: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren....“

¹⁵ Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): „Radon in Gebäuden“ vom, 04-2018, www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_57_radon.pdf

¹⁶ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹⁷ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

¹⁸ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

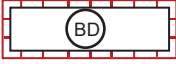


¹⁹ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

²⁰ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

²¹ Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Malching Mitte – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219141/4 vom 14.04.2021

²² Ingenieurbüro Greiner: Bebauungsplan Malching Mitte – Stellungnahme (Schallschutz gegen Glockenläuten) Bericht Nr. 219141/3 vom 30.07.2020

²³ Müller-BBM: Bebauungsplan Malching Mitte, Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr.154110/01 vom 05.05.2020

- 3.2  Umgrenzung des kartierten Bodendenkmals mit Kartierungsnummer, hier z.B. Nr. D-1-7733-0176 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margareth in Malching und ihres Vorgängerbaus“
D-1-7733-0176
- 3.3  kartierter Höhlenbaumstamm, Stand: 01-2019
- 3.4  Grenze des wassersensiblen Bereiches

3.5 Bodendenkmale

Aufgrund der Nähe zu den kartierten Bodendenkmälern (D-1-7733-0176 bzw. D-1-7733-0036) ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen festlegen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften/Satzungen

Auf folgende Satzungen und Verordnungen wird hingewiesen:

- Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995,
- Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach vom 25.11.2010,
- Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge vom 24.01.2006 und
- Satzung der Gemeinde Maisach über abweichende Maß der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächen-satzung) vom 22.01.2021.

3.7 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB²⁴ hingewiesen.

3.8 Artenschutzrechtliche Belange

Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. das „auf den Stock setzen“ von Bäumen/Gehölzen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28./29.02.) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung). Soweit erforderlich, (z.B. bei Höhlenbäumen) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (z.B. Nistkästen).

Beim Abbruch oder Sanierung von Gebäuden ist davon auszugehen, dass besonders oder streng geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse betroffen sind. Es ist sicher zu stellen, dass im Rahmen eines Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden (z.B. durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreiräumung). Gegebenenfalls muss der Abbruch in Zeiten durchgeführt werden, in denen keine Nutzung durch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten erfolgt. Soweit erforderlich, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Der Abbruch des Pferdstalls auf Fl.-Nr. 41/1 muss außerhalb der sensiblen Wochenstuben- und Überwinterungszeit der Fledermäuse und der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Als Ausführungszeitraum für die Arbeiten verbleibt damit nur der Oktober (01.10.-31.10.).

Werden dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt, so bedarf dies einer Ausnahme durch die Regierung von Oberbayern. Die Regierung von Oberbayern²⁵ stellte für das im **MD2** kartierte Graue Langohr und die Zwergfledermaus eine Ausnahme von der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) in Aussicht, sodass vor dem Abbruch des Pferdestalles und dem Beginn des Vorhabens vom Bauherren eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Regierung von Oberbayern beantragt werden muss.

3.9 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

²⁴ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

²⁵ Schreiben vom 26.11.2020, GZ ROB-55.1-8646, NAT_03-3-31-6

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986²⁶ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung²⁷ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN²⁸ empfohlen.

Da zu erwarten ist, dass beim Baugrubenaushub, insbesondere beim Bau einer Tiefgarage usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, das eine Bauwasserhaltung erfordert, ist vorab beim Landratsamt Fürstfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 BayWG i.V.m. § 8 WHG einzuholen.

4. Pflanzlisten

4.1 Artenliste Laubbäume:

Bäume erster Wuchsklasse:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)
Roskastanie (*Aesculus camea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume zweiter und dritter Wuchsklasse:

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

Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

4.2 Artenliste Sträucher:

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rosa arvensis
Rosa canina

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Rosa glauca
Rosa rubiginosa

Artenliste Kleinsträucher:

Bodendecker-Rosen
Glanz-Rose (*Rosa nitida*)
Kriech-Rose (*Rosa arvensis*)
Kletterhortensie als Bodendecker
(*Hydrangea anomala petiolaris*)

Mahonie (*Mahonia aquifolium* in Sorten)
Sand-Kriechweide (*Salix repens nitida*)
Teppich-Zwergmispel (*Cotoneaster dammeri radicans*)
Zwergmispel (*Cotoneaster horizontalis*)
Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea pendula*)

4.3 Fassadenbegrünung

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

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)
Kletterhortensie (*Hydrangea anomala petiolaris*)
Kletterrosen
Spalierobst

Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)
Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*
und *tricuspidata*)

5. Empfehlungen

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser für die Toilettenspülung bzw. Waschmaschinen ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt, Gartenabfälle zu kompostieren.

²⁶ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2016-12, Beuth Verlag Berlin

²⁷ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

²⁸ **BEN**: Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitung:
www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

5.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus) zu errichten.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30-Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

5.5 Fahrrad-Stellplätze

Es sollen ausreichend überdacht und barrierefrei zugängliche Fahrrad-Stellplätze vorgesehen werden.

5.6 Glockenläuten - Uhrenschlag

Im Nachtzeitraum ist aufgrund des Glockenläutens (Uhrenschlag) der an das Plangebiet angrenzenden Pfarrkirche St. Margareth mit einer erhöhten Geräuschbelastung (Maximalpegel von bis zu 72 dB(A)) zu rechnen.

Daher sollten an Fassaden mit Überschreitung der zulässigen Maximalpegel Grundrissorientierungen vorgesehen werden, die dort keine (zum Lüften notwendige) Fenster von Kinder- und Schlafzimmern vorsehen.

Ist eine Grundrissorientierung nicht an allen Fassaden mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel möglich, ist zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sicherzustellen, dass die in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) genannten Innenschallpegel nicht überschritten werden. Als Anforderung in Misch- und Dorf-Gebieten werden hier für Schlafräume nachts mittlere Maximalpegel von 40 dB(A) im Raum genannt.

Bei einer üblichen Bauweise (Ziegelwände) und Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III können die genannten maximalen Innenschallpegel in der Regel eingehalten werden.

Da die Schalldämmung der Fenster nur im geschlossenen Zustand gewährleistet ist, sollten darüber hinaus für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden, sofern die Fenster an Fassaden situiert werden, an denen Maximalpegel in Höhe von über 60 dB(A) auftreten.

Es wird empfohlen im Rahmen des Bauvollzugs die Einhaltung der o.g. Werte durch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Belüftungseinrichtungen) sicherzustellen.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

ausgefertigt
Maisach,

.....
Hans Seidl
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck



.....
Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner