

Gemeinde

**Maisach**

Lkr. Fürstenfeldbruck

Klarstellungs- und  
Einbeziehungssatzung

**Frauenberg West**

Planung

**PV** 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

QS: Kn

Aktenzeichen

MAI 2-125

Plandatum

14.12.2023

## Satzung

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund §34 Abs. 4 sowie § 9 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.




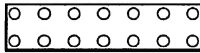



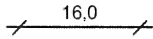


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

**PV** | Planungsverb:  
Äußerer  
Wirtschaftsra:  
München

## A Festsetzungen



- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Innerhalb des in der Planzeichnung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2 GR 170 Die zulässige Grundfläche beträgt maximal 170 qm.
- 3 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.
- 4  Baugrenze
- 5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 6 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit First über die Längsseite des Gebäudes zulässig.
- 7 Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt ausschließlich über die Triebstraße.
- 8 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen.
- 10  Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist
- 11  Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Sträucher, mindestens einmal verpflanzt, 60 bis 100 cm, mit 3-5 Trieben, als zweireihige Hecke im Dreiecksverband mit 1,5 m Abstand zu pflanzen.
- 12  Zu pflanzender Baum  
Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 13 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein Großbaum (H 3xv StU 18 – 20, mind. Wuchsklasse 2) zu pflanzen. Gemäß A 12 festgesetzte Bäume werden hierbei angerechnet.

- 14 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 15 Baumpflanzungen und Hecken mit einer Höhe über 1,5 m sind innerhalb der Fläche gemäß A 10 nicht zulässig.
- 16  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Anbauverbotszone

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 653 Flurstücksnummer, z.B. 653
- 3  bestehende Bebauung
- 4 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Maisach in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
  - Fahrradabstellplatzsatzung
  - Abstandsflächensatzung
  - Einfriedungssatzung
  - Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude
- 5 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.



## 6 Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung 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.

## 7 Grünordnung

## 7.1 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Pyrus pyraster (Wild-Birne)  
Quercus petraea (Trauben-Eiche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  
Rosa arvensis (Feld-Rose)  
Salix caprea (Sal-Weide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

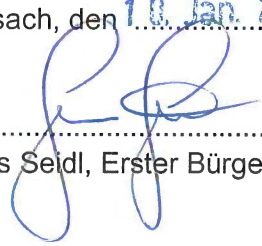
Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den 10.01.2024 .....



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

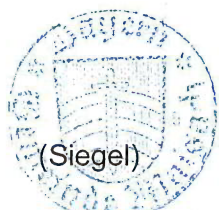
Gemeinde Maisach, den 10. Jan. 2024 .....



.....  
Hans Seidl, Erster Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2023 die Aufstellung der Satzung beschlossen.
- 2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 24.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2023 bis 31.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 24.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2023 bis 31.08.2023 beteiligt.
- 4. Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2023 die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 14.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

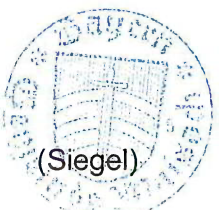


Maisach, den 10. Jan. 2024

*[Handwritten signature]*

Hans Seidl, Erster Bürgermeister

- 5. Ausgefertigt

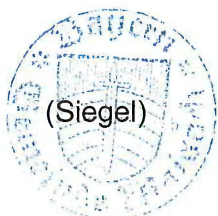


Maisach, den 10. Jan. 2024

*[Handwritten signature]*

Hans Seidl, Erster Bürgermeister

- 6. Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am 11.01.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung 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. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung 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 12. Jan. 2024

*[Handwritten signature]*

Hans Seidl, Erster Bürgermeister