






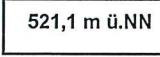
**B FESTSETZUNGEN****1 Art der Nutzung**

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, mit Teilbereich hier z.B. 1  
Allgemein zulässig sind gebäudegestützte Photovoltaikanlagen (im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
Nicht zulässig sind Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen (als Hauptanlage, im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als fernmeldetechnische Nebenanlagen, im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).
- 1.2  Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO, mit Teilbereich hier z.B. 1  
Im Dorfgebiet sind nicht zulässig:  
- Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und  
- Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO).
- 1.3 Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser mit zwei und für Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) mit einer festgesetzt.


**2 Maß der Nutzung im WA1, WA2, MD1 und MD2**


- 2.1 Die zulässige Grundfläche beträgt:
- |                    |                  |                          |
|--------------------|------------------|--------------------------|
| - im WA 1          | für Einzelhäuser | GR 100 m <sup>2</sup> ,  |
| - im WA 2 und MD 2 | für Einzelhäuser | GR 180 m <sup>2</sup> ,  |
|                    | für Doppelhäuser | GR 90 m <sup>2</sup> und |
| - im MD 1          | für Einzelhäuser | GR 120 m <sup>2</sup> .  |
- 2.2 Die zulässige Grundfläche kann um max. 20 % für Balkone, Loggien und Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 2.1) darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 6,0 m  
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitigen Wandhöhe im Mittel 3,0 m.
- 2.6  Firsthöhe, als Höchstmaß, hier z.B. 8,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von festgesetzten Höhenlage bis zur Oberkante First.

**3 Höhenlage**

- 3.1  Festgesetzte Höhenlage, hier Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden im Eingangsbereich, bezogen auf Meter über Normalnull als Höchstmaß, hier z.B. 521,1 m ü.NN.

**4 Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen im WA1, WA2, MD1 und MD2**

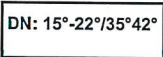
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen
- 4.3 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.4  Nur Einzelhäuser zulässig

- 4.5  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.6 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
- 4.7 Vorgartenbereich  
Im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind von Nebengebäuden freizuhalten.
- 4.8 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.  
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 4.9 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.10 Nebengebäude  
Nebengebäude bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5 Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## 6 Bauliche Gestaltung im WA1, WA2, MD1 und MD2

- 6.1 Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhengsprünge zulässig.
- 6.2 Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten, Garagen und Nebengebäude, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer und angepultete Dächer, zulässig.
- 6.2.1 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.
- 6.3  Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 15° bis 22° und von 35° bis 42°.
- 6.3.1 Es sind nur Dachsteine (-ziegeln) zulässig. Unzulässig sind glänzende, grelle oder signalfarbene Eindeckung. Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 6.3.2 Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachmaterial jeweils an die Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen hiervon sind begrünte Flachdächer.
- 6.4 Geländemodellierung
- 6.4.1 Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten Höhenlage zulässig. Das Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.
- 6.4.2 Abgrabungen sind nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Räumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.

## 7 VERSORGUNGSALNGEN, LEITUNGSFÜHRUNG

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


**8 Immissionsschutz im WA1, WA2, MD1 und MD2**

Innerhalb des WA1, WA2, MD1 und MD2 sind gemäß DIN 4109<sup>1</sup>, Tabelle 8 folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden:

- An sämtlichen Südfassaden ist mit Ausnahme des jeweils obersten Geschosses ein Gesamtschalldämm-Maß in Höhe von  $R'_{w,res} > 35$  dB einzuhalten.
- An den Südfassaden im obersten Geschoss sowie an allen weiteren Hausfassaden ist ein Gesamtschalldämm-Maß in Höhe von  $R'_{w,res} > 40$  dB einzuhalten.

Im WA1, WA2 und MD 2 ist eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen.

**9 Flächen für Sportanlagen**

9.1  Fläche für Sportanlagen mit Stellplätzen



Tennisplatz mit Stellplätzen

9.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze


**10 Grünordnung**

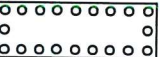
10.1  Bäume zu erhalten mit Angabe der Art, hier z.B. Ei: Eiche (Es: Esche, Li: Linde, Bah: Bergahorn, Wa: Walnuss)


10.2  Private Grünfläche<sup>2</sup>, mit der Zweckbestimmung



Gliederungs-/Schutzgrün

10.3  Öffentliche Grünfläche<sup>3</sup>, mit der Zweckbestimmung:  
Gehölzpflanzung mit Versickerungsmulde im Norden, zur Einbindung des WA1, WA2, MD1 und MD2 in die freie Landschaft.

10.4  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung:  
Anlage einer zweireihigen Hecke mit Sträuchern der unter C 4.1 genannten Arten. Reihenabstand 1,5 m, Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m.  
Innerhalb der Fläche ist im Westen alle 12 m ein Baum der 2. Wuchsklasse und im Norden alle 12 m ein Baum der 1. Wuchsklasse der unter C 4.1 genannten Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

10.5  Bäume zu pflanzen (Standort geringfügig veränderbar)  
Baumscheiben im Straßenraum sind dauerhaft zu begrünen und vor Überfahren zu schützen. Die Baumpflanzung hat nach den Regelwerken der ZTV-Vegtra-Mü<sup>4</sup> zu erfolgen. Ein ausreichend durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

10.6 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im WA1, WA2, MD1 und MD2 sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der unter Ziffer C 4.1 genannten Arten zu pflanzen. Mindestgröße: 3 x v.<sup>5</sup>, Hochstamm, StU 16 cm – 18 cm<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220, AIIIMBI 2002 S. 1156  
**Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2** „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, Ausgabe 1989-11, AIIIMBI 1991 S. 248

<sup>2</sup> Bei der Grünfläche (öffentlich bzw. privat) handelt es sich nicht um Bauland, BVerwG B. 24.04.1991 - 4 NB 24.90

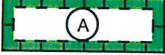
<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> **ZTV-Vegtra Mü:** „Zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsschichten“, Hrsg: Landeshauptstadt München, Baureferat, Ausgabe 2008

<sup>5</sup> **3 x v.:** Dreimal verschult

- 10.7 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.
- 10.8 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.
- 10.9 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.



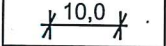
## 11 Ausgleichsflächen

- 11.1  Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen
- Für die Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen festgesetzt:  
Anlage einer Versickerungsmulde mit einer Tiefe bis zu 1,5 m (jedoch kein Grundwasseranschluss) – extensive Wiesennutzung (Ausmagerung mit Sonnenblumen und / oder Roggen sowie anschließender Ansaat mit autochtonem Saatgut) mit zweimaliger Mahd pro Jahr sowie Einzelbaumpflanzungen und Feldgehölzgruppen.
- 11.2 Die Herstellung der Ausgleichsflächen hat ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Für die Zeit des Aufwuchses ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.
- 11.3 Die 4.290 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen mit den festgesetzten Maßnahmen, wird zu:
- 53,2 % dem Eingriff durch das WA1 und WA2,
  - 30,4 % dem Eingriff durch das MD1 und MD2 und
  - 16,4 % dem Eingriff durch die öffentliche Verkehrsfläche zugeordnet.

## 12 Flächen für die Landwirtschaft

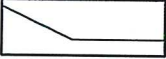
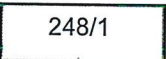
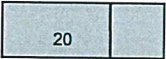
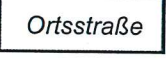
- 12.1  Flächen für die Landwirtschaft

## 13 Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- 13.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- 13.3  Maßangaben in Metern, z. B. 10,0 m

## C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

### 1 Planunterlage

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstücksnummer, hier 248/1
-  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 20
-  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Ortsstraße

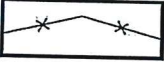

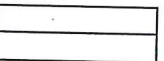


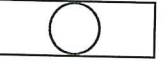

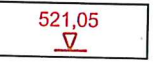

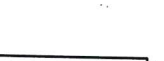
<sup>6</sup> StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt. Eine Baumkartierung wurde im Auftrag der Gemeinde Maisach erstellt.

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 Hinweise

	Aufzuhebende Flurstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellennummer, hier z.B. 4
	Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung
	Bestehende Laubbäume
	Bestehende Nadelbäume
	Bestehende Höhenpunkt, hier z.B. 521,05 m ü.NN
	Bestehende Höhenlinien, hier 521,0 m ü.NN aus dem DGM 1 Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,25-Meter-Schritten. Hier z.B. 561 und 562 m ü. NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung
	Bestehende Bahngleise mit Lärmschutzwand

### 2.1 Definition der Außenwandhöhen

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen<sup>7</sup>.

### 2.2 Brandschutz

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

### 2.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche

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

### 2.4 Zugänglichkeit der Normblätter

„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV<sup>8</sup>).

<sup>7</sup> VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

<sup>8</sup> 2. FlugLSV: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

### 3. Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1



Grenze des wassersensiblen Bereiches

Im Teilbereich 1 liegen die Baugebiet (WA1, WA2, MD1 und MD2 vollständig und MD3 teilweise) innerhalb des wassersensiblen Bereichs, der durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Im Rahmen der Eigenvorsorge des Bauherren, wird empfohlen, die Bebauung auf eine Beeinträchtigung durch den hohen Grundwasserstand, Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser abzustellen. Das beginnt bei der Wahl wasserunempfindlicher Baumaterialien und Konstruktionen, gilt für Roh- und Innenausbau und umfasst auch Nutzungskonzepte für Keller und Erdgeschossräume und die Wahl der Heizungsanlage. Siehe hierzu auch die Hochwasserschutzfibel<sup>9</sup>.

#### 3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Einfriedungssatzung (ES i.d.F. vom 24.10.2010) und Satzung über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude (i.d.F. vom 31.05.1995) und die Stellplatzsatzung (SPS i.d.F. vom 24.01.2006) wird hingewiesen.

#### 3.3 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, 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.

Aufgrund der Nähe zum Umgriff des Altortes Malching ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen.

#### 3.4 Baudenkmäler

Aufgrund des Nähebereiches zur Kath. Pfarrkirche St. Margareth (D-1-79-134-13) und zum ehem. Pfarrhof (D-1-79-134-14), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler betroffen sind, zu beteiligen.

#### 3.5 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>10</sup> hingewiesen.

#### 3.6 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Bruizeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

#### 3.7 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>11</sup> ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>12</sup> erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

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

<sup>9</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin 3. überarbeitete und ergänzte Auflage, Dezember 2010:

<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/65178/publicationFile/36646/hochwasserschutzfibel.pdf>

<sup>10</sup> AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

<sup>11</sup> DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>12</sup> NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

Die Gebäude sind gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung ist ggf. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.

### 3.8 Baumschutz

Auf die DIN 18916<sup>13</sup> Pflanzen und Pflanzarbeiten und DIN 18920<sup>14</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen. Das zum Straßenraum hin erforderliche Lichttraumprofil ist zu beachten.

## 4 Pflanzlisten

### 4.1 Artenliste Bäume

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Großkronige Baumarten:

Rot-Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Hain-Buche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Spitz-Ahorn ( <i>A. platanoides</i> )
Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Sand-Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Sommer-Linde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )

Kleinkronige Baumarten:

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Hain-Buche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Eisbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Grau-Erle ( <i>Alnus incana</i> )	Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Obstbäume in Sorten	

### 4.2 Artenliste Sträucher

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Gem. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Gem. Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )
Schwarzer Holunder ( <i>S. nigra</i> )	Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )

### 4.3 Fassadenbegrünung

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

## 5 Empfehlungen

### 5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

### 5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

### 5.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

### 5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt ein 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 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040<sup>15</sup> Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040<sup>16</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

<sup>13</sup> DIN 18916: 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beuth-Verlag, Berlin

<sup>14</sup> DIN 18920: 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag Berlin

## 5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.  
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Maisach, 15.07.2013

.....  
Gemeinde Maisach  
Hans Seidl,  
1. Bürgermeister

  
Planverfasser  
Frank Reimann



<sup>15</sup> DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11  
<sup>16</sup> DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12