

Gemeinde **Maisach**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Maisach**
Frauenstraße Nord/West VI

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

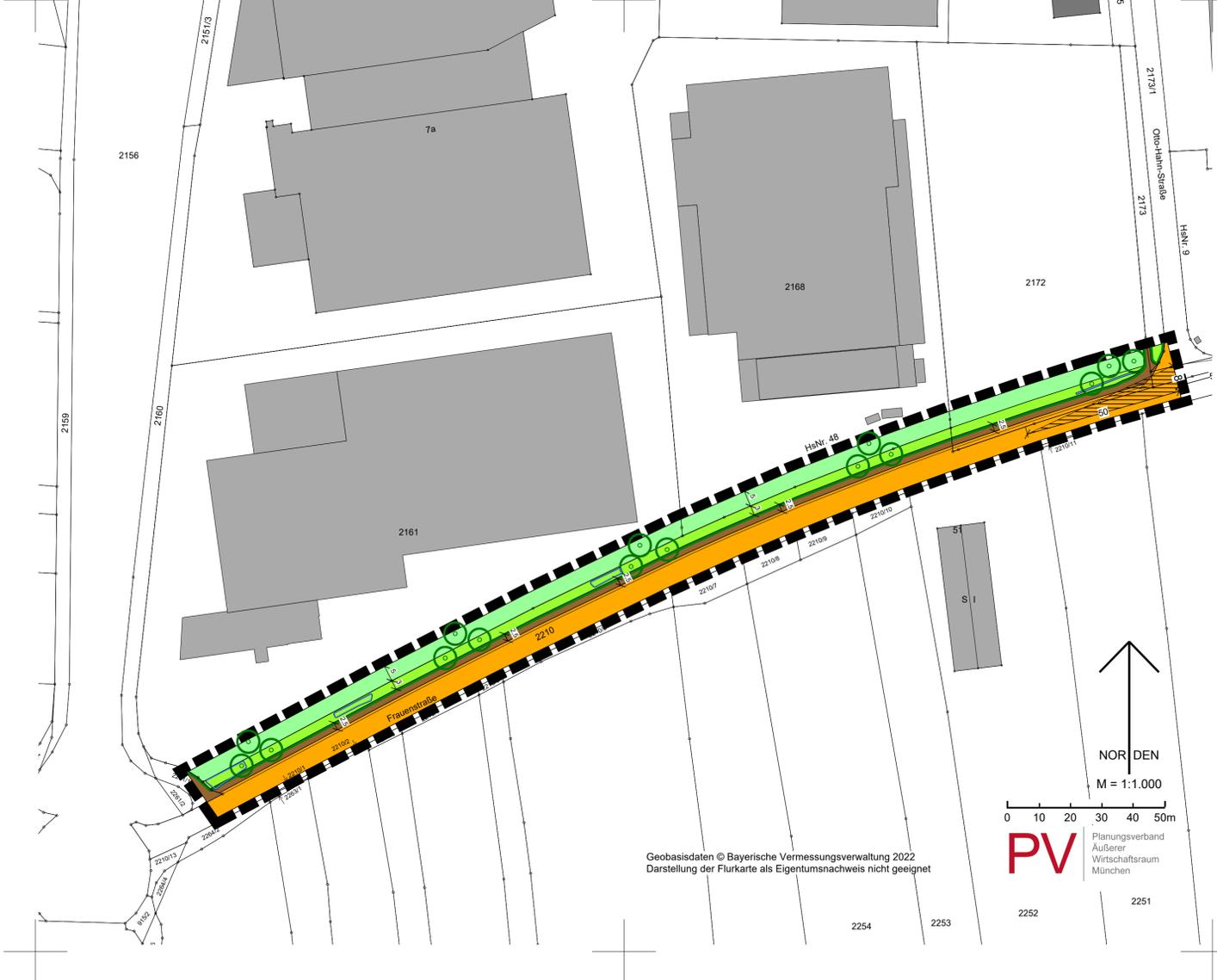
Bearbeitung Krimbacher, Heilmair

Aktenzeichen MAI 2-124

Plandatum 18.01.2024

Satzung

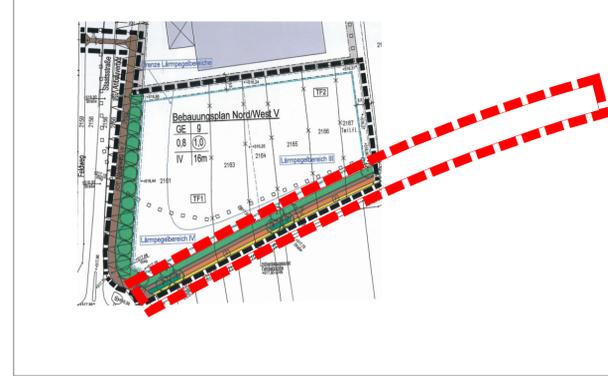
Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO–, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.



| | |
|-------------------|---|
| B Hinweise | |
| 1 | — — bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 | 2210 Flurstücksnummer, z.B. 2210 |
| 3 | △ Sichtdreieck |
| 4 | Bei der Herstellung von Zu- und Abfahrten sind die Sichtfelder gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. |
| 5 | Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Trassen dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zu Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern verlegt werden. |
| Kartengrundlage | Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022. 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 |
| Gemeinde | Maisach, den |

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Hans Seidl, Erster Bürgermeister

Planzeichnung des Bebauungsplan Maisach, Frauenstraße Nord/West V" i.d.F. vom 18.10.2018
M 1 : 2.500



Planzeichnung des Bebauungsplan Maisach, Frauenstraße Nord/West IV", 2. Änderung i.d.F. vom 23.04.2020
M 1 : 2.500



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Maisach, Frauenstraße Nord/West VI"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans „Maisach, Frauenstraße Nord/West IV“ i.d.F. vom 01.10.2015, sowie die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans „Maisach, Frauenstraße Nord/West V“, i.d.F. vom 18.10.2018, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen vollständig.

| | |
|------------------------|--|
| A Festsetzungen | |
| 1 | Geltungsbereich |
| 1.1 | — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| 2 | Verkehrsflächen |
| 2.1 | — — Straßenbegrenzungslinie |
| 2.2 | — — öffentliche Verkehrsfläche |
| 2.3 | — — öffentlicher Geh- und Radweg und Feldweg |
| 3 | Grünordnung |
| 3.1 | — — öffentliche Grünfläche |
| 3.2 | — — private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildhecke und Bäume zur Eingrünung des Gewerbegebiets |
| 3.3 | Entwicklungsziel der privaten Grünfläche ist die Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens. Pflanzung einer 3-reihigen Wildhecke mit einer innenliegenden Baumreihe; Abstand der Bäume 10 m; Auf 1,5 m x 1,5 m wird die Pflanzung eines Strauchs festgesetzt. Arten und Qualität gemäß Festsetzungen A 3.5 und A 3.6. |
| 3.4 | ○ zu pflanzender Baum Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen. |
| 3.5 | Pflanzqualitäten |
| | <ul style="list-style-type: none"> Bäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Stammhöhe mind. 2,5 m zu pflanzen. Säulenformen sind nicht zulässig. Sträucher sind mind. zweimal verpflanzt, Größe mind. 0,8 bis 1,0 m zu pflanzen. |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|
| 3.6 | Arten Für die auf Grund der Festsetzungen A 3.3 bis A 3.5 festgesetzten zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten bindend: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="0"> <tr> <td>Bäume:</td> <td>Sträucher:</td> </tr> <tr> <td>Acer campestre (Feld-Ahorn)</td> <td>Amelanchier laevis (Felsenbirne)</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides (Spitz-Ahorn)</td> <td>Cornus mas (Kornelkirsche)</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)</td> <td>Corylus avellana (Haselnuss)</td> </tr> <tr> <td>Juglans regia (Walnuss)</td> <td>Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus (Hainbuche)</td> <td>Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica (Rot-Buche)</td> <td>Ligustrum vulgare (Liguster)</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium (Vogel-Kirsche)</td> <td>Prunus spinosa (Schlehe)</td> </tr> <tr> <td>Pinus sylvestris (Kiefer)</td> <td>Sambucus nigra (Holunder)</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur (Stiel-Eiche)</td> <td>Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata (Winter-Linde)</td> <td>Wildrosen</td> </tr> </table> | Bäume: | Sträucher: | Acer campestre (Feld-Ahorn) | Amelanchier laevis (Felsenbirne) | Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) | Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Corylus avellana (Haselnuss) | Juglans regia (Walnuss) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) | Carpinus betulus (Hainbuche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Ligustrum vulgare (Liguster) | Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Prunus spinosa (Schlehe) | Pinus sylvestris (Kiefer) | Sambucus nigra (Holunder) | Quercus robur (Stiel-Eiche) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) | Tilia cordata (Winter-Linde) | Wildrosen |
| Bäume: | Sträucher: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Amelanchier laevis (Felsenbirne) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Corylus avellana (Haselnuss) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Juglans regia (Walnuss) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Ligustrum vulgare (Liguster) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Prunus spinosa (Schlehe) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pinus sylvestris (Kiefer) | Sambucus nigra (Holunder) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Wildrosen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="0"> <tr> <td>Ranker</td> <td>bodendeckende Sträucher</td> </tr> <tr> <td>Clematis montana (Anemonenwaldrebe)</td> <td>Cotoneaster praecox (Felsenmispel)</td> </tr> <tr> <td>Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)</td> <td>Lonicera pileata (Böschungsmyrte)</td> </tr> <tr> <td>Clematis tangutica (Gold-Waldrebe)</td> <td>Hypericum (Johanniskraut in Arten)</td> </tr> <tr> <td>Clematis viticella (Italienische Waldrebe)</td> <td>Rosa (Bodendeckerosen in Arten)</td> </tr> <tr> <td>Lonicera (in Arten Jelängerjeliieber)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vitis coignetiae (Scharlachwein)</td> <td></td> </tr> </table> | Ranker | bodendeckende Sträucher | Clematis montana (Anemonenwaldrebe) | Cotoneaster praecox (Felsenmispel) | Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe) | Lonicera pileata (Böschungsmyrte) | Clematis tangutica (Gold-Waldrebe) | Hypericum (Johanniskraut in Arten) | Clematis viticella (Italienische Waldrebe) | Rosa (Bodendeckerosen in Arten) | Lonicera (in Arten Jelängerjeliieber) | | Vitis coignetiae (Scharlachwein) | | | | | | | | | |
| Ranker | bodendeckende Sträucher | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clematis montana (Anemonenwaldrebe) | Cotoneaster praecox (Felsenmispel) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe) | Lonicera pileata (Böschungsmyrte) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clematis tangutica (Gold-Waldrebe) | Hypericum (Johanniskraut in Arten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Clematis viticella (Italienische Waldrebe) | Rosa (Bodendeckerosen in Arten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lonicera (in Arten Jelängerjeliieber) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vitis coignetiae (Scharlachwein) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7 | Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Errichtung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem die private Grünfläche festgesetzt ist, durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Zufahrten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 | Die festgesetzten Grünflächen dürfen auf dem Grundstück Fl.Nr. 2172 an maximal 1 Stelle, auf dem Grundstück Fl.Nr. 2168 an maximal 2 Stellen und auf dem Grundstück Fl.Nr. 2161 an maximal 3 Stellen auf einer Breite von maximal 8,0 m je Stelle durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Flächen für die Wasserwirtschaft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 | — — Retentionsfläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Bemaßung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1 | — — Maßzahl in Metern, z.B. 16 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------------------------|--|
| Verfahrensvermerke | |
| 1. | Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. |
| 2. | Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 14.06.2023 öffentlich ausgelegt. |
| 3. | Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2023 bis 14.06.2023 beteiligt. |
| 4. | Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 02.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. |
| 5. | Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 02.11.2023 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. |
| 6. | Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. |
| | Maisach, den |
| | (Siegel) Hans Seidl, Erster Bürgermeister |
| 7. | Ausgefertigt |
| | Maisach, den |
| | (Siegel) Hans Seidl, Erster Bürgermeister |
| 8. | Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 |
| | (Siegel) Hans Seidl, Erster Bürgermeister |