

# **Gemeinde Maisach**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 1252 „Ortszentrum Maisach“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

## **Satzung**

### **Planverfasser**

**Schultz-Brauns** Architekten und Stadtplaner

Otto Schultz-Brauns BDA

Friedrichstraße 33

80801 München

### **Naturschutz / Umweltbelange**

Gemeinde Maisach

Schulstraße 1

82216 Maisach

### **Daten**

Vorentwurf vom 26.06.2015

Entwurf vom 16.07.2015

Endfassung vom 01.10.2015

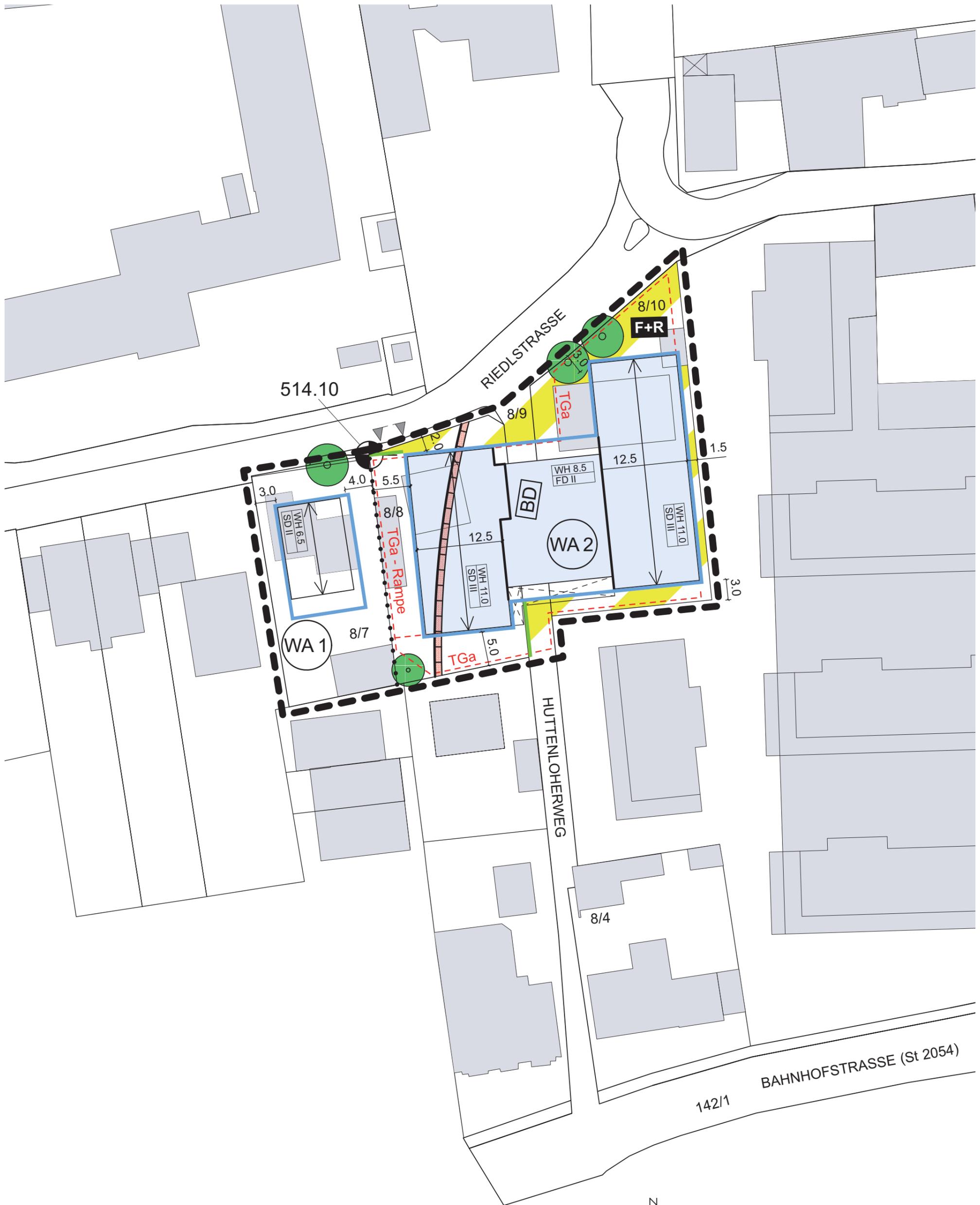
# Gemeinde Maisach – 1. Änderung BP „Ortszentrum Maisach“

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Planteil</b>	<b>3</b>
	M 1/500	
<b>B.</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>5</b>
	Planzeichen und Text	
<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Bauweise</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>NN</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Bauliche Gestaltung</b>	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</b>	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>12.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>10</b>
<b>13.</b>	<b>Einfriedung</b>	<b>13</b>
<b>14.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>15.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>13</b>
<b>C.</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>14</b>
	Planzeichen und Text	
<b>1.</b>	<b>Hinweise zur Darstellung</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>14</b>
2.1	entfällt	14
2.2	Hydrologie	14
2.3	Ver- und Entsorgung	14
2.4	Grünordnung	15
2.5	Feuerwehr	15
2.6	Altlasten	15
2.7	Barrierefreie Nutzung	16
2.8	Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen	16
2.9	Immissionsschutzmaßnahmen (Verkehrslärm)	16
2.10	Denkmalschutz	16
	<b>Kartengrundlage</b>	<b>17</b>
<b>D.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>17</b>
	Unterschriften	

# **Gemeinde Maisach – 1. Änderung BP „Ortszentrum Maisach“**

## **A. Planteil**



514.10

RIEDLSTRASSE

F+R

8/10

8/9

TGa

12.5

1.5

3.0

4.0

5.5

8/8

TGa - Rampe

12.5

BD

WA 2

WH 8.5  
FD II

WH 11.0  
SD III

WH 11.0  
SD III

3.0

WA 1

8/7

5.0

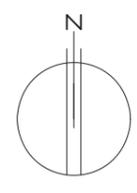
TGa

HUTTENLOHERWEG

8/4

BAHNHOFSTRASSE (St 2054)

14211



40 M



ORIGINAL M 1/500 01.10.2015

# Gemeinde Maisach – 1. Änderung BP „Ortszentrum Maisach“

## Satzungspräambel

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB i.V.m. §§ 11 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert Art. 34 (§ 2 Nr. 5 G vom 12.05.2015, 82), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert gem. § 1 G vom 17.11.2014, 478) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert Art. 8, 20 und 51 (G. v. 24.04.2015, 73) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

## Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

## B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Flurnummern:  
8/7, 8/8, 8/10 und eine Teilfläche der Flurnummer 8/9 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck mit insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.3  Abgrenzung nach der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Geschosse innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.4  Abgrenzung Baugebiete

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 Baugebiete

2.1.1 **WA 1** **Allgemeines Wohngebiet**  
Gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

## 2.2 Nutzungen

### 2.2.1 WA

Im WA sind neben den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.  
Im WA 2 ist Wohnnutzung ab dem 1. OG zulässig.

Im WA sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen

#### 3.1.1 Bezugshöhe

Als untere Bezugshöhe für die zulässige Wandhöhe wird mit  $\pm 0,00$  m die im Plan gekennzeichnete bestehende Höhenkote an der Riedlstraße mit 514,10 m über NN festgesetzt.

#### 3.1.2

WH 11,0

#### Zulässige Wandhöhe

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 11,0 m  
Die Wandhöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils

#### 3.1.3

#### Definition der Wandhöhe

Die festgesetzte Wandhöhe ist das Maß zwischen unterer Bezugshöhe  $\pm 0,00$  m und der Oberkante der Attika bzw. bei geneigten Dächern dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bei Wänden mit nicht geneigten Dächern ist durch Geländer bis zu 100 cm zulässig.

Bei geneigten Dächern gem. Festsetzung 7.3 kann die maximal zulässige Wandhöhe an den Giebelseiten überschritten werden, sofern die traufseitige Wandhöhe die jeweils festgesetzte Wandhöhe nicht überschreitet.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe im Bereich der vertikalen Erschließungsanlagen (Treppe / Aufzug) ist bis zu 80 cm zulässig.

### 3.2 Grundfläche (GR)

Die Grundfläche im WA 1 beträgt 140 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

Die Grundfläche im WA 2 beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

### 3.3 Vollgeschosse

#### 3.3.1

III

Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. drei Vollgeschosse.

Unberücksichtigt bleiben Geschosse in Dächern oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses.

**4. Bauweise**  
**§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Die Bauweise ergibt sich aus den festgesetzten Bauräumen.

**5. Überbaubare Grundstücksflächen**  
**§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

5.1  **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, Art. 6 Abs. 8 BayBO), nicht jedoch bei den Baugrenzen im Osten und Westen von WA 1 bzw. WA 2.

Im WA 1 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch den Bestand auch bei Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig, soweit die aktuelle Überschreitung der Baugrenze durch die Erweiterung bzw. Änderung nicht erhöht wird.

Im WA 2 sind ferner Überschreitungen der Baugrenzen im durch das Planzeichen 5.2 „Arkaden / Vordächer“ festgesetzten Bereich zulässig.

5.2



**Arkaden / Vordächer**

Arkaden und Vordächer als eingeschossige Bauteile im Erdgeschoss sind auch außerhalb der Baugrenzen in den festgesetzten Bereichen zulässig

**6. NN**

**7. Bauliche Gestaltung**  
**Art. 81 BayBO**

**7.1 Baukörper**

**7.1.1 Treppenhäuser, Erschließung der Wohnungen**

Laubengangschließungen sind ausnahmsweise zulässig bei Flachdachbaukörpern sowie bei Gebäuden mit Satteldach, wenn sie untergeordnet und in den Hauptbaukörper integriert sind.

**7.1.2 Loggien / Balkone**

Loggien und Balkone sind zulässig.

**7.2 Fassaden**

**7.2.1 Gestaltung, Farb- und Materialwahl**

Die Fassaden sollen müssen sich hinsichtlich Ihrer Farb- und Materialwahl ins Ortsbild einfügen (Putz, Holz, Glas), sonstige Fassadenbekleidungen sind ausnahmsweise zulässig.

**7.2.2 Technische An- und Aufbauten**

- Technische An- oder Aufbauten an Fassaden wie z.B. Lüftungsgeräte, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung an Fassaden sind ausnahmsweise zulässig.

### 7.3 Dächer

#### 7.3.1

##### **Vorgeschriebene Firstrichtung**

- Firstrichtung des Hauptdaches

#### 7.3.2 **FD**

##### **Flachdach**

- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Ausgenommen von der Begrünung sind Dachterrassen sowie Bereiche für Erschließungswege, Nebenanlagen, technische Aufbauten

#### 7.3.3 **SD**

##### **Satteldach**

- Zulässige Dachneigung
  - im WA 1 von 7° bis 43°
  - im WA 2 von 7° bis 22°
- Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden
- Ziegel- bzw. Betondachsteine

#### 7.3.4 **Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen**

- Dächer untergeordneter Bauteile, wie z.B. Überdachungen und Vordächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis 7° auszuführen.
- Als Dacheindeckung ist zulässig: Metalleindeckung, extensive Begrünung, Glas

#### 7.3.5 **Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte**

- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachflächenfenster und Verglasungen von Dachflächen sind zulässig, sie sind geometrisch geordnet und einheitlich zu gestalten
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 7.3.6 **Dachbelichtungselemente im Bereich von Flachdächern**

- Lichtkuppeln oder Glasoberlichter sind zulässig.

#### 7.3.7 **Dachaufbauten**

- Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine sowie Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc.
- Bei Satteldächern müssen Dachaufbauten in die Gebäudehülle integriert werden.
- Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zentral in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- Aufbauten auf den Flachdächern sind möglichst zu vermeiden, ansonsten sind sie in die Außengestaltung zu integrieren. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden.

#### 7.3.8 **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

- Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik) sind bei Satteldächern in die Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in der Neigung des Daches zulässig.

#### 7.3.9 **Ausnahmen in Bezug auf den Bestand**

Ausnahmen zu den vorstehenden Regelungen Ziff. 7.3.1 bis 7.3.8. sind bei Änderungen und Erweiterungen des Bestandsgebäudes im WA 1 zulässig, soweit sich dabei das äußere Erscheinungsbild der Bestandsgebäude nicht wesentlich ändert.

### 7.4. **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Lichtgräben sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über eine geringfügige Geländeänderung hinausgehen, sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentreppen. Als geringfügig gelten Geländeänderungen im Verhältnis Länge : Höhe von 10 : 1 bis zu einer maximalen Länge von 3 m. Veränderungen an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

## **8. Werbeanlagen** **Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO**

- 8.1 Es wird festgesetzt, dass
- sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem und / oder wechselndem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.
  - durch den Einsatz von Lichtwerbung kein anderes Gebäude, der Straßen- oder Platzraum beeinträchtigt wird.
  - die Lichtstärke so zu wählen ist, dass keine grelle oder blendende Wirkung entsteht.
- 8.2 Ferner wird festgesetzt:
- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 5,50 m zugelassen.
  - Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 50 cm.
  - Sämtliche Kabelführungen sind unsichtbar zu verlegen.
  - Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.
  - Angeklebte Werbeplakate mit mehr als 10% der jeweiligen Fensterfläche sind nicht zulässig

## **9. Flächen für Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind; Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Nr. 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO

### **9.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

#### **9.1.1 Allgemein**

- Im WA 1 sind sämtliche Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- Im WA 2 sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume zulässig. Technikräume, Müllanlagen und Lager sind in die Hauptkörper zu integrieren.
- Flächen für Abstellmöglichkeit von Fahrrädern sind abweichend hiervon in allen Baugebieten auch außerhalb der Bauräume zulässig

#### **9.1.2 Ausnahme**

Im Wege der Ausnahme können Nebenanlagen im WA 2 auf anderen Flächen zugelassen werden.

### **9.2 Stellplätze und oberirdische Garagen**

Im WA 1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Im WA 2 sind Stellplätze nur in der festgesetzten Tiefgarage und zudem oberirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Riedlstraße (Ziff.10.1.2) zulässig.

### **9.3 Tiefgarage**

- 9.3.1  Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (TGa)

9.3.2

**TGa - Rampe**

Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage-Rampengebäude (TGa-Rampe)

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche ist aus Gründen des Immissionsschutzes und des Nachbarschutzes ein Rampengebäude bzw. eine Einhausung der TG-Rampe zulässig

- mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge bis 9,0 m entsprechend BayBO Art. 6 (9) 1 und zusätzlich
- mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 2,0 m und einer Gesamtlänge von insgesamt max. 12,0 m. Anstelle eines Rampengebäudes sind auch Wände / geschlossene Einfriedungen zulässig, sofern dies hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich ist.

9.3.3



Zu- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

## 10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Dienstbarkeitsfläche (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB)

### 10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

10.1.1



Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

10.1.2



Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ (F+R)

Die öffentliche Verkehrsfläche kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Stellplätze, die direkt von der Riedlstraße erschlossen werden, sind in dieser Fläche zulässig.

## 11. Flächen für Ver- und Entsorgung Art. 81 BayBO

### 11.1 Versorgung

11.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

11.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen baulich oder gestalterisch integriert sein.

## 12. Grünordnung

12.1



zu pflanzender Baum, der Standort ist variabel.

## 12.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

### 12.2.1 Baumschutz

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Ein zu erhaltender Baumbestand und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind in einem qualifizierten Fachplan darzulegen und zur Genehmigung einzureichen, zuzüglich 5 m-Umgriff um das Bauvorhaben.

### 12.2.2 Abstand zu Versorgungseinrichtungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

### 12.2.3 Baumscheiben/ Pflanzgrube

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m<sup>2</sup> in Belagsflächen und 8 m<sup>2</sup> zwischen Stellplätzen festgesetzt. Die Baumscheiben sind nach Möglichkeit als Vegetationsfläche auszubilden.

Für die Baumpflanzungen ist ein durchwurzelungsfähiges Bodensubstrat einzubauen, das den Anforderungen der ZTV-Vegtra Mü entspricht. Für Baumpflanzungen in Belagsflächen ist ergänzend ein durchwurzelungsfähiges und verdichtungsfähiges Bodensubstrat einzubauen, das den Anforderungen der ZTV-Vegtra Mü entspricht. Die Substratauffüllung ist mindestens bis zu einer Tiefe von 1,50 m unter GOK auszuführen. Auf unterbauten Flächen des Grundstückes ist die durchwurzelbare Substratstärke der jeweiligen Baumstandorte auf einer Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup> mittels Bodenmodellierung und / oder baulicher Aufkantung auf mindestens 100 cm zu erhöhen.

Es darf keine durchgängige Unterbrechung der gewachsenen und der aufgefüllten Bodenschichten durch Baukörper, die eine sog. „Trogwirkung“ nach sich ziehen würde, stattfinden.

### 12.2.4 Pflanzqualitäten

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Bäume 1. Ordnung  
Hochstämme  
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20-25 cm, mit Ballen

Bäume 2.+3. Ordnung  
Hochstämme  
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen

Sträucher  
Mindestpflanzgröße 60-100 cm

### 12.2.5 Artenauswahl der Gehölze

Es sind nur standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

### 12.2.6 Anzahl und Lage der Bäume in der Planzeichnung

Bei den in den Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen. Bestehende Bäume auf dem Grundstück können angerechnet werden.

### **12.3 Zu begrünende Flächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind zu mindestens 20% zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Flächen sind baumüberstanden und mit Ansaaten, bzw. bei Pflanzungen mit geeigneten, vorwiegend heimischen Arten und Sorten, auszustatten. Der Oberbodenaufbau ist möglichst gering zu halten.

### **12.4 Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung wird festgesetzt für:

- Außenwand TG-Rampe / Schallschutzwand TG-Einfahrt

### **12.5 Dachbegrünung**

Die Grünflächen auf Flachdächern neben Aufenthaltsflächen / Terrassen / Balkonen sind extensiv zu begrünen. Im Übrigen gilt Ziff. 7.3.2.

### **12.6 Tiefgarage**

Die Mindesthöhe des durchwurzelungsfähigen Materials in Vegetationsbereichen beträgt 40 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen gilt Ziff. 12.2.3.

### **12.7 Kinderspielplatz**

Erforderliche Kinderspielplätze sind mit Spielgeräten im ausreichenden Umfang im Freien herzustellen. Kinderspielplätze für das WA 2 müssen nicht zwingend ebenerdig hergestellt und können ausnahmsweise auch außerhalb des Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden.

Gemäß Art.7 Abs.2 BayBO in Verbindung mit DIN 18034 „Spielplätze für Wohnanlagen“ muss die Bruttofläche des Kinderspielplatzes je 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche mindestens 1,5 m<sup>2</sup>, insgesamt jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen.

### **12.8 Belag der öffentlichen Fußgängerfläche 10.2.1**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme müssen im WA 2 die entsprechend ausgewiesenen Flächen mit der Freifläche im Osten (Fußgängerpassage), dem Straßenabschnitt der Riedlstraße sowie dem Rathausplatz eine gestalterische Einheit bilden.

Dies gilt ebenfalls für Flächen von Stellplätzen, deren Erschließung und der Zufahrt zur Tiefgarage innerhalb dieses Festsetzungsbereiches.

Hierzu wird festgesetzt, dass das gleiche Pflaster verwendet werden muss wie auf dem Rathausplatz.

Das Pflaster hat in der Art, der Oberfläche, dem Vorsatzmaterial (Art und prozentuales Mischverhältnis), der Farbe, der Größe und dem Verlegeschema übereinzustimmen.

### **12.9 Befestigte Flächen**

Befestigte Flächen wie Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 12.10 Fertigstellung Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

## 13. Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

13.1 Für den Fall der Errichtung von Einfriedungen ist die „Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach“ (Einfriedungssatzung) anzuwenden.

## 14. Immissionsschutz

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dient die Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215071/2 des Ingenieurbüros Greiner vom 02.07.2015 (Schallschutz gegen Parkverkehrsgeräusche).

### 14.1 Bauliche Maßnahmen

Zum Schutz vor Immissionen aus dem Zu- und Abfahrtsbereich der Tiefgaragenrampe im WA 2 wird Folgendes festgesetzt:

- Das Tiefgaragenrampenbauwerk ist mit einer Umbauung und Überdachung (Einhausung) nach Möglichkeit bis zur nördlichen Grundstücksgrenze, jedoch maximal bis zu 10 m nach Süden von dieser nördlichen Grenze abgerückt, und mit einem Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu versehen. Siehe auch Festsetzung 9.3.2.
- Die Entwässerungsrinnen sind so auszuführen, dass beim Überfahren keine maßgebenden zusätzlichen Schallemissionen auftreten.
- Das Schließen der Roll-, Sektionaltore o. dgl. (sofern welche vorgesehen werden) darf zu keiner maßgebenden Erhöhung der Schallemissionen führen.

Ferner sind die Hinweise unter 2.9 (Textliche Hinweise, Teil C) zu beachten.

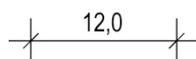
### 14.2 Baugenehmigungsverfahren

Für das Baugenehmigungsverfahren bei WA 2 ist eine schalltechnische Untersuchung für die konkret geplante Baumaßnahme zu erstellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Insbesondere der Nachbartschutz gegenüber WA 1 muss aus immissionstechnischer Sicht sichergestellt sein.

## 15. Sonstige Festsetzungen

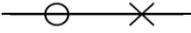
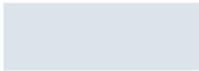
### 15.1 Maßliche Festsetzung



Maßangabe in Metern als Mindestmaß, z.B. 12,0 m

## C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

### 1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Vorschlag aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3 8/8 Flurnummer, z.B. 8/8
- 1.4  Bestehende Höhenkote
- 1.5  Bestehendes Gebäude
- 1.6  Vorgeschlagener Baukörper

### 2. Textliche Hinweise

#### 2.1 entfällt

#### 2.2 Hydrologie

##### 2.2.1 Grundwasser

Gegen auftretendes Grund-, Schicht- und Regenwasser ist das Bauvorhaben zu sichern. Insbesondere sollten unterirdische Bauteile und Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Bei der Sicherung sind vor allem auch Lichtschächte, Außentreppen, Kellerfenster und Türschwellen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

##### 2.2.2 Bauwasserhaltung

Für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Vorfeld ist insbesondere bei WA 2 auch zu untersuchen, ob während des Baus und nach der Fertigstellung ein Aufstau des Grundwassers erfolgt. Dabei ist auch die Wirkung des östlich angrenzenden Gebäudekomplexes SO 1 des bestehenden Bebauungsplanes Ortsmitte zu berücksichtigen.

#### 2.3 Ver- und Entsorgung

##### 2.3.1 Wasserversorgung (Frischwasser)

Das Bauvorhaben muss mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

##### 2.3.2 Abwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.  
Das Bauvorhaben muss mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

##### 2.3.3 Niederschlagswasser

Es ist sicherzustellen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Die Versickerung ist entsprechend den Technischen Regeln (DWA-

A-138, DWA-M-153) zu planen. Für die Versickerungseinrichtungen sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen, ist eine Versickerung nicht möglich, sind die Baugrenzen zu verändern.

Anfallendes Niederschlagswasser soll ferner möglichst in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser oder zur Bewässerung genutzt werden.

Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) regelt, unter welchen Voraussetzungen eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

Auf privaten Grundstücken sind Flächen von

- Wegen
- Stellplätzen
- Garagenzufahrten
- Feuerwehzufahrten
- Feuerwehraufstellflächen

mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hiervon ausgenommen sind öffentlich gewidmete Flächen, TG-Zufahrten und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften, z.B. Wasserschutz, Altlasten etc., eine Versiegelung erfordern.

## **2.4 Grünordnung**

### **2.4.1 Freiflächenplanung**

Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der im bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen ist.

### **2.4.2 Grünordnung**

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen, falls der B-Plan keine abweichende Lage festsetzt.

### **2.4.3 Pflanzenauswahl**

Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:

- Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse
- Nadelgehölze, soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50m erreichen
- Trauerformen

## **2.5 Feuerwehr**

Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass - je nach Erfordernis und baulicher Situation - eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090).

Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

Die Flächen für die Feuerwehr müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

## **2.6 Altlasten**

Auf den östlich und südöstlich des Planungsbereichs liegenden Nachbargrundstücken (siehe Bebauungsplan „Ortszentrum Maisach“) zeigen die Ergebnisse der in diesem Verfahren erstellten Altlastenuntersuchung von 2013 an, dass dort keine oder nur lokal begrenzte, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht lokalisierbare schädliche Bodenverunreinigungen zu erwarten sind. Eine fachgerechte Separierung und getrennte Entsorgung ist dort im Rahmen der Aushubarbeiten durchzuführen und, im Falle von Verdachtsmomenten im bestehenden Planungsumgriff, ebenfalls zu berücksichtigen.

Entsprechend Vorgabe des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist Folgendes zu beachten:

1. Die Bau- und Aushubarbeiten im Bereich des WA 2 sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
2. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 - Abfallrecht – rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
3. Die Auffüllungen sind zu separieren, zu untersuchen und danach entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und danach entsprechend zu entsorgen.
6. Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

## **2.7 Barrierefreie Nutzung**

Es wird verwiesen auf

- Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“
- DIN 18040

## **2.8 Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen**

### **2.8.1 Solare Energiegewinnung**

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

### **2.8.2 Energieeinsparung / Wärmedämmung**

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen.

### **2.8.3 Ressourcenverbrauch**

Im Sinne der Nachhaltigkeit der Gebäude werden ein Ressourcen schonender und energieeffizienter Einsatz von Materialien und Konstruktionen sowie möglichst regenerative Energiekonzepte empfohlen.

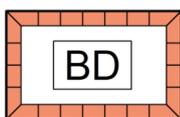
## **2.9 Immissionsschutzmaßnahmen (Verkehrslärm)**

Im Zuge der weiteren Verfahren sind folgende Maßnahmen beim WA 2 zu beachten, um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden:

- Beschränkung der Nutzung der oberirdischen Stellplätze auf die Tageszeit mit Ausnahme für Besucherstellplätze Wohnen
- Beschränkung der Nutzung der TG-Stellplätze während der Nachtzeit ausschließlich für die Bewohner
- Prüfung ggf. weiterer Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudefassaden, welche unmittelbar an die TG-Zufahrt angrenzen (fensterunabhängige Belüftung, Schalldämmmaße für die Fenster etc.).

## **2.10 Denkmalschutz**

### **2.10.1** Umgrenzung von Flächen mit archäologischem Bodendenkmal



### **2.10.2** Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht

Es besteht im gesamten Planungsumgriff die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG.

<b>Kartengrundlage</b>	Digitale Flurkarte
<b>Maßentnahme</b>	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## **D. Verfahrensvermerke**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung vom 26.02.2015 hat der Gemeinderat die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum Maisach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In der Sitzung vom 26.03.2015 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum Maisach“ beschlossen.

### **2. Billigungsbeschluss**

In der Sitzung vom 16.07.2015 hat der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 07.07.2013 gebilligt.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 16.07.2015 im Zeitraum vom 31.07.2015 bis 11.09.2015.

Gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden durch Versand des Entwurfes in der Fassung vom 16.07.2015 mit Schreiben vom 21.07.2015.

### **4. Satzungsbeschluss**

In der Sitzung vom 01.10.2015 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.07.2015 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen bzw. Klarstellungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Maisach  
Maisach, den

Planverfasser  
München, den 01.10.2015

Hans Seidl  
(1. Bürgermeister)

  
Otto Schultz-Brauns  
Architekten und Stadtplaner