

B FESTSETZUNGEN**1 Art der Nutzung**

1.1



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), hier Teilbereich 1

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 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte immissionswirksamer Schalleistungspegel $L_{WA} = 50 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.

1.3 Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt im:

- **WA3a** zwei je Einzelhaus und im
- **WA3b** eine je Doppelhaus.

Ausgenommen hiervon sind im **WA3a** die:

- Fl.-Nr. 1573/13 (Berlepschstraße Nr. 8d und Nr. 8e) hier sind drei Wohnungen je Einzelhaus,
- Fl.-Nr. 1573/32 (Bruder-Konrad-Straße Nr. 30a) hier sind fünf Wohnungen je Einzelhaus und
- Fl.-Nr. 1573/302 (Bruder-Konrad-Straße Nr. 24b) hier sind vier Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

2 Maß der Nutzung

2.1



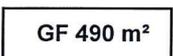
zulässige Grundfläche mit Flächenangabe, hier z.B. 150 Quadratmeter

2.2 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1) darf um max. 15 % für die Grundflächen von Terrassen überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche (gemäß Ziffer B 2.1 und Ziffer B 2.2) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60, überschritten werden.

Ausgenommen hiervon sind im **WA1** die Fl.-Nrn. 1573/243, /244, /245, /246, /247, /248, /249 (Garagengrundstücke); hier beträgt die Grundflächenzahl 1,0.

2.4



Geschossfläche für:

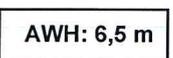
- Fl.-Nr. 1573/14 (Berlepschstraße Nr. 4, **WA1**) und
 - Fl.-Nr. 1573/162 (Frühlingsstraße Nr. 7a, **WA2b**),
- mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier z.B. 490 Quadratmeter

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.5

Zahl der Vollgeschosse¹, als Höchstmaß, hier z.B. zwei.

2.6

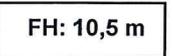


traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 6,5 Meter

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche am Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Tiefgaragenzufahren 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.

2.7



Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,5 Meter

Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante First.

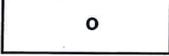
2.8



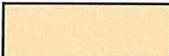
Bezugspunkt am festgelegten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster).

¹ vgl. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 der bis 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4  Es sind nur Doppelhäuser zulässig.
- 3.5  Baugrenze
- 3.6 Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze der „Frühlingsstraße“, der „Berlepschstraße“, der „Bruder-Konrad-Straße“ und der „Maisacher Straße“ ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.
- 3.7 Zwischen Garagen, Carports (Stellplätze mit Schutzdach) und überdachten Tiefgaragenzufahrten und der straßenseitigen Grundstücksgrenze der „Frühlingsstraße“, der „Berlepschstraße“, der „Bruder-Konrad-Straße“ und der „Maisacher Straße“ müssen Zu- und Abfahren von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 3.8 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.9 Tiefgaragen
Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) dürfen mit Tiefgaragen überschritten werden, wenn diese vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind zu begrünen mit mindestens 0,4 m Überdeckung mit Oberboden auszuführen.
Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 3.10 Nebengebäude
Nebengebäude mit bis 30 m³ umbautem Raum sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze der „Frühlingsstraße“, der „Berlepschstraße“, der „Bruder-Konrad-Straße“ und der „Maisacher Straße“ ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.
- 3.11 Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Stellplätze, Tiefgaragen inklusive deren Zufahrten sowie Nebengebäude dürfen im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,5 m) der zu erhaltend festgesetzten Bäume nicht errichtet werden.
- 3.12 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4 Örtliche Verkehrsfläche

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  private Verkehrsfläche
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie

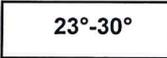
5 Flächen für Versorgungsanlagen

-  Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung
-  - Elektrizität

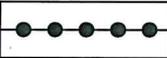
6 Grünordnung

- 6.1  Bäume zu erhalten, mit Angabe der Art, z.B. Qr = Quercus robur Stieleiche
Bei Abgang ist ein großkroniger Baum der 1. Wuchsordnung nachzupflanzen, dabei kann die Lage um bis zu 5 m verschoben werden.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 6.2 Je angefangener 400 m² Fläche des Baugrundstückes ist mindestens ein heimischer, großkroniger Baum der 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen als zu erhaltende Bäume (Ziffer B 6.1) und bestehende Laubbäume, die erhalten werden und diese Pflanzbindung erfüllen, sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (Ziffer C 4.1).
- 6.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.
- 6.4 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- 6.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall oder Abgang eines Gehölzes ist dieses in den jeweiligen Mindestqualitäten zu ersetzen.

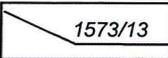
7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
- 7.2 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhengsprünge zulässig.
- 7.3  Hauptdachneigung von als Mindest- und Höchstmaß, z.B. von 23° bis 30°.
Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

8 Sonstige Festsetzungen

- 8.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN**1. Planunterlage**

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücknummer, z.B. 1573/13
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 6
- 1.3  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Berlepschstraße

1.4 Planunterlage

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

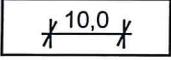
Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung.

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

2. Hinweise

2.1  Aufzuhebende Flurstücksgrenze

2.2  Überdachungen/Bauteile

2.3  Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

2.4  temporärer Bereitstellungspunkt für Abfallbehälter

2.5 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, die den unter die Festsetzung (Ziffer B 1.2) enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“² und die Infobroschüre des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“³ verwiesen.

2.6 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁴ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4⁵ wird hingewiesen.

2.7 Zugänglichkeit der Normblätter

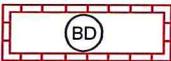
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München⁶ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren besteht die kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München⁷ und Technischen Universität München⁸, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm.

2.8 Grundfläche - Summenmaß

Das jeweils auf das Baugrundstück bezogene "Summenmaß" für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, wird für die neu geschaffenen Baugrundstücke wie folgt bestimmt;

- Fl.-Nr. 1573/13 GR = 360 m², GR Summe mit § 19 Abs. 4 BauNVO = 800 m²,
- Fl.-Nr. 1573/35 GR = 765 m², GR Summe mit § 19 Abs. 4 BauNVO = 1.832 m²,
- Fl.-Nr. 1573/113 GR = 345 m², GR Summe mit § 19 Abs. 4 BauNVO = 773 m²,
- Fl.-Nr. 1573/137 GR = 300 m², GR Summe mit § 19 Abs. 4 BauNVO = 685 m² und
- Fl.-Nr. 1573/139 GR = 350 m², GR Summe mit § 19 Abs. 4 BauNVO = 753 m².

3. Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1  Umgrenzung von kartierten Bodendenkmälern, mit Aktennummer

3.2 Bodendenkmale

Aufgrund der vorhandenen kartierten Bodendenkmäler (D-1-7733-0017 und D-1-7733-0175) und der Nähe zu diesen ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art (Bauvorhaben und Erdarbeiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. 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

² vom Februar 2011:

http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft - Juli 2016,

⁴ DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

⁵ 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

⁶ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁷ Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

⁸ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

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
- Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung- BSV) i.d.F. vom 27.10.2002 geändert mit Verordnung vom 27.10.2015

3.4 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB⁹ hingewiesen.

3.5 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen (unter Beachtung der Baumschutzverordnung), Gehölzrückschnitte bzw. das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) 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 sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

3.6 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

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 sicherzustellen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁰ ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹¹ 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 BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Bau einer Tiefgarage usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG i.V.m. § 8 WHG einzuholen.

4. Pflanzlisten

4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Großkronige Baumarten:

Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Spitzahorn (<i>A. platanoides</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Traubeneiche (<i>Q. petraea</i>)	Sommerlinde (<i>T. platyphyllos</i>)
Douglasie (<i>Pseudotsuga mentiesii</i>)	Pinus nigra (Schwarzkiefer)

Kleinkronige Baumarten:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)

⁹ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

¹⁰ **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

¹¹ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

Obstbaum (Hochstamm) in regionalen Sorten.

4.2 Artenliste Sträucher:

Für Strauchpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schwarzer Holunder (*S. nigra*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gem. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

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*)
Kletterrosen
Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)

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.

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, 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 Einfriedungen

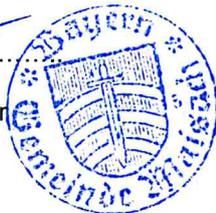
Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollte ein Abstand von 10 cm zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

ausgefertigt
Maisach,

30. 06. 17

Hans Seidl
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner