

Satzungspräambel


Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als


Satzung.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Flurnummern:
3005, 3006, 3007, 3008 und 3009/2 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck.

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

- 1.3  Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauraumes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Baugebiete

- 2.1.1 **WA 1** **Allgemeines Wohngebiet**
hier WA 1
- 2.1.2 **WA 2** **Allgemeines Wohngebiet - Kinderhaus**
hier WA 2, Anlage für soziale Zwecke

2.2 Nutzungen

2.2.1 **WA 1** (§ 4 BauNVO – Allgemeines Wohngebiet)

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Folgende Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden allgemein zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen bzw. Nutzungen der Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Nachfolgende Nutzungen sind nicht zulässig:

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

2.2.2 **WA 2 - Kinderhaus** (§ 4 BauNVO – Allgemeines Wohngebiet)

Folgende Nutzungen sind ausschließlich zulässig:

- WA 2.1: Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Wohnnutzung in untergeordnetem Maß
- WA 2.2: Nebengebäude / Pergola-Zone zu WA 2.1 gemäß Ziffer 8.1.3

3. **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 **Höhe der baulichen Anlagen**

3.1.1 **Bezugshöhe**

Als untere Bezugshöhe mit $\pm 0,00$ m wird für jedes Baufenster getrennt die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss mit max. 30 cm über dem jeweils nächstgelegenen Gehweg- bzw. Straßenanschluss an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebiets fällt von der Einmündung in die Brucker Straße bei einer Höhenlage von ca. 511,90 m üNN bis auf eine Höhe bei der Wendefläche von ca. 510,50 m üNN.

3.1.2

WH 6,5

Zulässige Wandhöhe (WH)

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils.

3.1.3

FH 8,0

Zulässige Firsthöhe bei Pultdach (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe beim Pultdach im WA 2.1 in Meter, hier z.B. 8,0 m
Die Firsthöhe bezeichnet die maximal zulässige Wandhöhe an der Pultfirstseite des Gebäudes bzw. Bauteils.

3.1.4

Definition der Wandhöhe sowie der Firsthöhe bei Pultdach

Die festgesetzte Wandhöhe ist das Maß zwischen unterer Bezugshöhe $\pm 0,00$ m (= OK Fertigfußboden EG) und der Oberkante der Attika bzw. bei geneigten Dächern dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe bei Pultdächern ist das Maß bis zum firstseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3.2 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

3.2.1  Die maximale Grundfläche (GR) ist in den jeweiligen Bauräumen festgesetzt, hier z.B. 110 m².

3.2.2 Die maximale Grundfläche für oberirdische Gebäude zuzüglich der Flächen von Terrassen, Keller- und Fluchttreppen, Balkonen und Vordächern darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschritten werden. Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen anstelle oberirdischer Stellplätze und Garagen gem. Ziffer 8.2.4 darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3.2.3 Die GR-Festsetzung für die Nebengebäude / Pergola-Zone WA 2.2 gemäß Ziffer 8.1.2 bezieht sich ausschließlich auf die Summe der Grundflächen der Nebengebäude, die Gesamtanlage offene oder teilweise überdachte eingeschossige „Pergola“ ist innerhalb des ganzen Bauraums ohne Flächenbeschränkung zulässig (siehe auch Ziffer 8.1.3).

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt

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

5.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 **Ausrichtung der Baulichen Anlagen**
Innerhalb eines Bauraums ist der Baukörper rechtwinklig sowie parallel zu einer der beiden Längsseiten der Bauräume (Baugrenzen) auszurichten, die längere Seite des Baukörpers ist parallel zur Firstrichtung gem. Ziffer 6.3.1 auszubilden.

5.3 **Abstandsflächen**
Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Maisach i.d.F. vom 22.01.2021 angeordnet.
In den übrigen Fällen sind die Regelungen des Art. 6 der BayBO 2021 anzuwenden.

6. Bauliche Gestaltung Art. 81 BayBO

6.1 Baukörper

6.1.1 **Treppenhäuser, horizontale Erschließung**
Laubengängerschließungen sind nur im WA 2.1 zulässig.

6.1.2 **Profilgleichheit innerhalb von Bauräumen**
Innerhalb eines Bauraums sind Gebäude einheitlich zu errichten, d.h. bei mehreren Einzeleinheiten innerhalb eines Bauraums (Ausweisung einer separaten GR gem. Ziffer 3.2.1, z.B. bei DH und RH) sind diese profilgleich herzustellen mit gleicher Wandhöhe, gleicher Dachneigung sowie gleichem Gebäudequerschnitt.

6.2 Fassaden

6.2.1 Gestaltung, Farb- und Materialwahl

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

6.2.2 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.

6.3 Dächer

Für die Hauptbaukörper im WA 1 werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt, Abwalmungen, Abschleppungen und pultartige Staffelungen sind unzulässig. Für den Hauptbaukörper in WA 2.1 wird ein Pultdach festgesetzt, für die eingeschossige Bebauung der Nebengebäudezone WA 2.2 ist ein Flach- oder flachgeneigtes Pultdach zulässig.

6.3.1 Vorgeschriebene Firstrichtung

- First- / Pultfirstrichtung des Hauptdaches

6.3.2 SD Satteldach

- Zulässige Dachneigung von 35° bis 43°
- Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden
- Ziegel- bzw. Betondachsteine

6.3.3 PD Pultdach

- Zulässige Dachneigung von 3° bis 10°
- Vorrangig extensive Dachbegrünung
- Ziegel- bzw. Betondachsteine oder Metalleindeckung

6.3.4 FD Flachdach

- Extensive Dachbegrünung

6.3.5 Dächer untergeordneter Bauteile sowie von Nebenanlagen und Garagen

- Dächer untergeordneter Bauteile, wie z.B. bei Anbauten, Vordächern und Überdachungen sind als flach geneigtes Pultdach bis 6° oder begrüntes Flachdach auszuführen.
- Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Vorschriften gem. § 4 der „Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude“ i.d.F. vom 31.05.1995.
- Dächer von Nebenanlagen und Garagen können auch als begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis 6° ausgeführt werden.
- Als Dacheindeckung für Flach- und flach geneigte Dächer sind zulässig: Metalleindeckung, extensive Begrünung, Glas

6.3.6 Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte

- Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig.
- Dachflächenfenster und Verglasungen von Dachflächen sind zulässig, sie sind geometrisch geordnet und einheitlich zu gestalten
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3.7 Dachaufbauten

- Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc.
- Bei Satteldächern müssen Dachaufbauten in die Gebäudehülle integriert werden.
- Aufbauten auf den Flach- und flach geneigten Pultdächern sind möglichst zu vermeiden, ansonsten sind sie in die Außengestaltung zu integrieren, zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden.

- Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zentral in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6.3.8 **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Fotovoltaik) sind bei Sattel- und Pultdächern in die Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in der Neigung des Daches zulässig. Im WA 2 kann bei sehr flach geneigten Pultdächern davon abgewichen werden, bei Nebengebäuden und Garagen im WA 1 nur ausnahmsweise.

6.4 **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Lichtgräben sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über eine geringfügige Geländeänderung hinausgehen, sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentreppe. 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, im Bereich der Ortsrandeingrünung sind davon abweichend Geländeänderungen im Verhältnis Länge : Höhe von bis zu 2 : 1 zulässig.

7. **Werbeanlagen**

Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO

7.1

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. (siehe auch Ziffer 11.7)

7.2

Ferner wird festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 3,50 m zugelassen.
- Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 30 cm.
- Sämtliche Kabelführungen sind unsichtbar zu verlegen.
- Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.
- Angeklebte Werbeplakate mit mehr als 10 % der jeweiligen Fensterfläche sind nicht zulässig

8. **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.

8.1 **Zulässigkeit von Nebenanlagen**

8.1.1

Allgemein

Sämtliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern sie nicht in anderweitig festgesetzten Flächen oder in eigens dafür festgesetzten Flächen gem. Ziffer 8.1.2 liegen.

8.1.2




Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude mit max. zulässiger GR, hier GR 35 m²


8.1.3 Nebengebäude / Pergola-Zone für Kinderhaus WA 2.2

Als eingeschossige Vorzone zum WA 2.1 und Abgrenzung zur Erschließungsstraße ist eine offene oder teilweise überdachte eingeschossige Pergola innerhalb des gesamten Bauraums zulässig. In dieser Zone sind Nebenanlagen für Geräte, Fahrräder, Müll etc. zulässig, durch Wände ganz oder teilweise geschlossene Nebenanlagen jedoch nur bis zur festgesetzten maximalen Gesamt-Grundfläche.

8.2 Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen

8.2.1 Es gilt die „Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung) i.d.F. vom 24.01.2006. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen gem. Ziffer 8.2.2 und 8.2.3 sowie innerhalb der durch Baugrenzen gem. Ziffer 5.1 definierten Bauräume zulässig

8.2.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit zulässiger Anzahl, hier 1 Stellplatz


8.2.3  Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Stellplätze mit zulässiger Anzahl, hier 2 Garagen- und / oder Stellplätze

8.2.4 Alternativ zu oberirdischen Garagen und Stellplätzen sind im WA 1 Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten und Erschließung zulässig. Hierbei ist zu beachten:


- Sämtliche für das Baugrundstück gem. Ziffer 8.2.1 zu errichtende Stellplätze sind unterirdisch nachzuweisen
- Maximale GRZ für das Grundstück gem. Ziffer 3.2.2
- Abstandflächenrecht für oberirdische Bauteile der Tiefgaragen gem. Ziffer 5.3

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

9.1.1  Straßenbegrenzungslinie
Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann entfallen, wenn sie mit einer Baugrenze oder der Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zusammenfällt.

9.1.2  Öffentliche Verkehrsfläche

9.1.3  Öffentliche Verkehrsfläche als befestigte und / oder begrünte Fläche (Straßenbegleitgrün) als Überhangfläche beim Wendekreis und öffentlichen Stellplätzen.

9.1.4  Zugangsbereich Gebäude (Haupt-, Nebengebäude und Garagen)

10. Flächen für Ver- und Entsorgung Art. 81 BayBO

10.1 Versorgung


10.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

10.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusssschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen baulich oder gestalterisch in die Gebäude bzw. Einfriedung integriert sein.


10.1.3  Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, hier Transformatorenstation

11. Grünordnung und Artenschutz

11.1 Baumschutz und Gehölzpflanzung


11.1.1  Baum im Bestand, zu erhalten

11.1.2  Baum im Bestand (Hinweis)

11.1.3  Zu pflanzender Baum 2. Wuchsordnung, der Standort darf in einem Streifen von 3 m Tiefe variabel entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze verschoben werden. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden.

11.1.4  Strauch, Pflanzvorschlag

11.1.5 Im WA 1 ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum 2. / 3. Ordnung zu pflanzen.

11.1.6  Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf diesen Flächen ist, sofern keine zu pflanzenden Bäume festgesetzt sind, je 150 m² ein Baum neu zu pflanzen oder aus dem Bestand zu erhalten, sofern er den festgesetzten Pflanzqualitäten entspricht.

11.1.7  Öffentliche Grünfläche

11.1.8  Private Grünfläche

11.1.9 **Baumschutz**

Die 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“.

11.1.10 **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.

11.1.11 **Pflanzqualitäten**

Alle zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind als heimische, standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang > 18 cm zu pflanzen. Gem. Planzeichnung festgesetzte Bäume dürfen dabei auf die je 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

11.1.12 **Artenauswahl der Gehölze**

Die Pflanzung von Nadelgehölzen und Koniferen in Hausgärten ist unzulässig. Der Anteil an standortgerechten heimischen Gehölzen muss sich auf mind. 60 % belaufen.

11.2 **Zu begrünende Flächen**

11.2.1



Auf der privaten Grundstücksfläche „Ortsrandeingrünung“ sind je 8 m² ein heimischer Strauch sowie insgesamt 6 heimische Laubbäume gem. 11.1.11 sowie auf der Ostseite 2 Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen

11.2.2

Die nicht überbauten und nicht zur Erschließung sowie dem ruhenden Verkehr dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Im WA 1 sind in einem Streifen von 3 m entlang der Straßenverkehrsfläche bauliche Anlagen mit Ausnahme der Zufahrten und Garagen sowie einem Hauszugang mit max. 1,5 m Breite sowie Zäunen und einem Gebäude zur Unterbringung von Abfallbehältern („Müllhäuschen“) unzulässig. Das „Müllhäuschen“ muss dabei optisch in die davor durchlaufende Einfriedung integriert werden.

11.3 **Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung wird festgesetzt für:

- Garagen. Entlang der straßenseitigen Garagenwände sind alle 2 lfm eine Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen.
- Fassadenbereiche ohne Öffnungen mit einer Länge von mehr als 5 m sind ebenfalls alle 2 lfm eine Kletter- oder Rankpflanze zu pflanzen.

11.4 **Begrünung von Dächern und Tiefgaragen**

11.4.1 **Dachbegrünung**

Flächen von Flachdächern sind mit mindestens 10 cm durchwurzelbarem Substrat extensiv zu begrünen.

11.4.2 **Tiefgaragen**

Die Höhe des durchwurzelungsfähigen Materials in Vegetationsbereichen beträgt im Mittel 60 cm. Im Bereich von Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen des Grundstückes ist die durchwurzelbare Substratstärke auf einer Mindestfläche von 10 m² auf im Mittel

100 cm zu erhöhen, ein zusätzliches Tieferlegen der unterirdischen Bauteile aufgrund von Baumstandorten kann mittels Bodenmodellierung gem. Ziffer 6.4 und / oder teilweiser Einfassung des Pflanzbereichs vermieden werden, eine „Trogwirkung“ ist unzulässig.

11.5 Belag oberirdischer Stellplätze

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

11.6 Fertigstellung Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertig zu stellen.

11.7 Artenschutz

11.7.1 Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von > 2 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder senkrecht bedrucktem Glas gegen Vogelschlag zu sichern.

11.7.2 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur <2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen.
(Siehe auch Ziffer 7.1)

11.7.3 Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

12. Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für den Fall der Errichtung von Einfriedungen ist die „Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach“ (Einfriedungssatzung) i.d.F. vom 25.11.2010 anzuwenden. Abweichend hiervon darf die Bodenfreiheit der Einfriedung bei einer Nutzung als Kindergarten auf max. 8 cm reduziert sowie die Höhe bis max. 1,40 m erhöht werden.

13. Immissionsschutz

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dient die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche) Bericht Nr. 221088/2 vom 29.09.2021 des Ingenieurbüros Greiner (Anlage 3 der Begründung).

Aufgrund der Verkehrsräuschbelastung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.


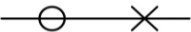


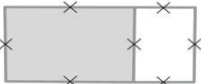

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 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  Vorschlag neue Grundstücksgrenze
- 1.4 3008 Flurnummer, z.B. 3008
- 1.5  510.67 Höhenkote mit Höhenangabe Bestand, neue Höhenkote bei neuer Erschließungsstraße, hier z.B. 510,67 m üNN
- 1.6  Zu entfernendes Haupt- und Nebengebäude
- 1.7  Vorgeschlagener Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)
- 1.8 Vorgeschlagene Umgrenzung von Stellplätzen innerhalb eines Bauraums

2. Textliche Hinweise

2.1 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure) mit einer Geländehöhe von ca. 511 m über NN anzusetzen.

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 Genehmigung von Bauten im Grundwasser sowie für die Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen, dazu ist ein Wasserrechtsgutachten vorzulegen.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Wasserversorgung (Frischwasser)

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

2.3.2 Abwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten, d.h. der öffentlichen Abwasserkanalisation zuzuleiten. Das Bauvorhaben muss mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.

Niederschlags- oder Grundwasser darf nicht als Mischsystem, d.h. nicht der Abwasserkanalisation zugeleitet werden (siehe 2.3.3).

2.3.3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung zu nutzen bzw. am Anfallsort zu versickern. 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. Für die Versickerungseinrichtungen sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen.

Auf privaten Grundstücken sind Flächen von

- Wegen
- Stellplätzen
- Garagenzufahrten
- Feuerwehrezufahrten
- Feuerwehraufstellflächen

mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und zur Vermeidung oder Verringerung von daraus resultierenden Wasserschäden wird ergänzend auf die Broschüre des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm verwiesen.

2.3.4 Erdgasleitung

Ein Schutzstreifen von 1 m beiderseits der Gasleitung in der Brucker Straße ist grundsätzlich von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten; für den Bereich zwischen 1 und 2,5 m Abstand sind ausschließlich flach wurzelnde Sträucher zur Pflanzung zulässig, in einem Abstand 2,5 und 5 m Abstand zur Leitung sind nur Bäume zulässig, die keine „Würgewurzeln“ ausbilden möglich.

Für Baumpflanzungen im Bereich zwischen 2,5 m und 5 m Abstand zur Erdgasmitteldruckleitung sind folgende Arten zu verwenden:

- Acer campestre – Feld-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche

Die Pflanzung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

2.4 Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege

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 Bebauungsplan keine abweichende Lage festsetzt.

2.4.3 Gehölzfällungen

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Fällungen oder anderweitige Beseitigung von Gehölzen nur ab 1. Oktober und vor 1. März zulässig.

2.4.4 Artenschutz

In älterem Baumbestand, der Höhlungen aufweist, können sich mögliche Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten (Höhlenbrüter, Fledermäuse) befinden, die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen. Rechtzeitig vor Fällung ist deshalb zu untersuchen, ob die Höhlungen bewohnt und besonders geschützte Tierarten betroffen sind.

2.4.5 Vorschlagsliste für Gehölze

Bäume 2. Wuchsordnung:

- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Betula pendula* - Hänge-Birke
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Corylus colurna* - Baum-Hasel
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Pyrus pyraeaster* - Holzbirne
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere

Bäume 3. Wuchsordnung (Großsträucher):

- *Amelanchier ovalis* – Felsenbirne
- *Corylus avellana* – Gemeine Hasel
- *Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
- *Crataegus laevigata* - Zweigriffeliger Weißdorn
- *Malus sylvestris* – Holzapfel
- *Sambucus nigra* – Holunder
- *Prunus spinosa* – Schlehe
- Alle Obstbäume heimischer, regionaler Sorten.

2.5 Immissionsschutz

Ergänzend zu den Festsetzungen B. Ziffer 13 (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) und der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 221088/2 vom 29.09.2021 des Ingenieurbüros Greiner (Anlage 3 der Begründung) sind folgende Punkte zu beachten:

- An den schallzugewandten Nordwestfassaden der Gebäudezeile entlang der Brucker Straße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

2.6 Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090).

2.7 Altlasten - Kampfmittel

2.7.1 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten im Planungsgebiet vor.

Im Falle erkennbarer Altlasten im Zuge von Aushubarbeiten ist entsprechend der Vorgabe des Landratsamtes Fürstenfeldbruck Folgendes zu beachten:

1. Die Bau- und Aushubarbeiten im Bereich 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.

2.7.2 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse zu Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg im Planungsgebiet vor.

Im Falle erkennbarer Kampfmittel im Zuge von Aushubarbeiten müssen letztere sofort gestoppt deshalb, die weiteren Erdarbeiten im Planungsgebiet sind dann nur mit baubegleitenden oder voranschreitenden Maßnahmen seitens des Gewerkes Kampfmittelräumung auszuführen.

2.7.3 Grundwasserverunreinigung

Des Weiteren liegen Erkenntnissen über eine schädliche Bodenveränderung / Grundwasserverunreinigung mit PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen) im Abstrom des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck vor. Die Erkenntnisse aus der Ersterkundung wurden auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes veröffentlicht: https://www.wwa-m.bayern.de/grundwasser_boden/grundwasserqualitaet/index.htm. Insbesondere ist dies beim Umgang mit der Nutzung von Grundwasser (z.B. Bauwasserhaltung) und Bodenaushub zu beachten.

2.8 Barrierefreie Nutzung

Es wird verwiesen auf

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

2.9 Energieeffizienz und Energieeinsparung

2.9.1 Energieeffizienz und Gebäudeplanung

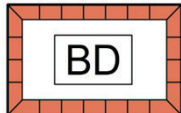
Die Gebäude sind nach den jeweils aktuellen gültigen Gesetzen, Richtlinien und Normen zur Energieeffizienz und Energieeinsparung zu planen und errichten.

2.9.2 Ressourcenverbrauch

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

2.10 Denkmalschutz

2.10.1



Umgrenzung von Flächen mit archäologischem Bodendenkmal

Im Flächennutzungsplan ist ein Bodendenkmal dargestellt. Die aktuelle Fachkarte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmal-Atlas) weist im südlichen Drittel des Planungsumgriffs Bodendenkmäler „Siedlung und Körpergräber der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der Latènezeit“ aus (Denkmalliste D-1-7733-0175). Darüber hinaus sind im gesamten Planungsumgriff Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird auf die Vorgaben gem. Art. 7 BayDSchG sowie die Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis verwiesen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist; eine archäologische Ausgrabung ist für diese Fläche vorgesehen.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

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