

# **Gemeinde Maisach**

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
„Maisach - Bahnhofstraße Ost“  
als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß  
§ 13a BauGB**

## **Satzung**

### **Planverfasser**

Thomas Wild  
Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK  
Hubertusstraße 14  
82110 Germering

### **Naturschutz / Umweltbelange**

Gemeinde Maisach  
Schulstraße 1  
82216 Maisach

### **Daten**

Entwurf vom 07.07.2016  
Endfassung vom 20.10.2016

# Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Bahnhofstraße Ost“

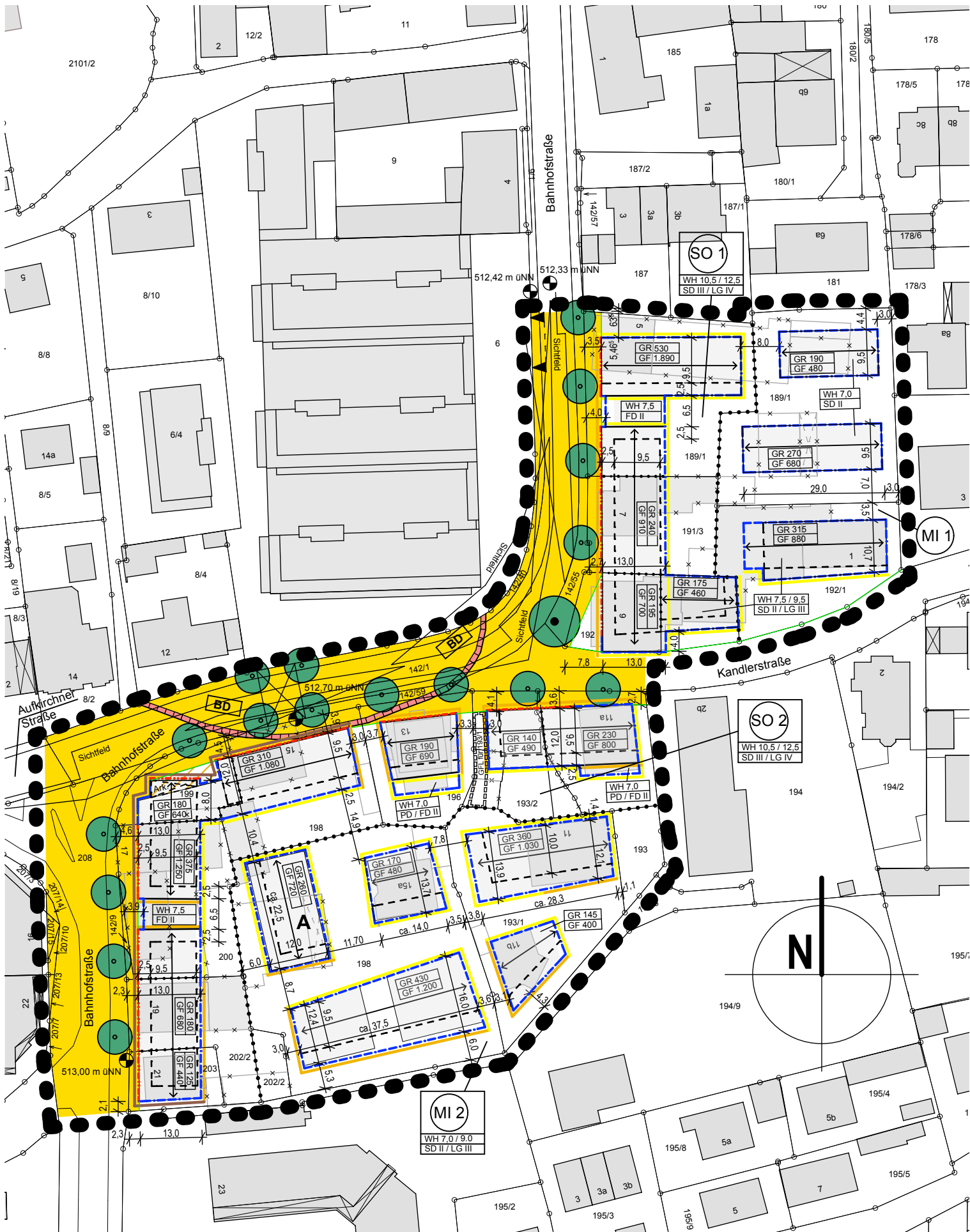
## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Planteil</b>	<b>3</b>
	M 1/1000	
<b>B.</b>	<b>Festsetzungen</b>	<b>4</b>
	Planzeichen und Text	
1.	<b>Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung</b>	<b>4</b>
2.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
3.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
4.	<b>Bauweise</b>	<b>7</b>
5.	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>7</b>
6.	<b>Bauliche Gestaltung</b>	<b>8</b>
7.	<b>Werbeanlagen</b>	<b>10</b>
8.	<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>10</b>
9.	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>11</b>
10.	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
11.	<b>Grünordnung</b>	<b>12</b>
12.	<b>Einfriedung</b>	<b>14</b>
13.	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
14.	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>15</b>
<b>C.</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>16</b>
	Planzeichen und Text	
1.	<b>Hinweise zur Darstellung</b>	<b>16</b>
2.	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>16</b>
2.1	Schneelast	16
2.2	Hydrologie	16
2.3	Ver- und Entsorgung	17
2.4	Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege	17
2.5	Immissionsschutz	18
2.6	Feuerwehr	18
2.7	Altlasten - Kampfmittel	18
2.8	Barrierefreie Nutzung	19
2.9	Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen	19
2.10	Denkmalschutz	19
	<b>Kartengrundlage</b>	<b>19</b>
<b>D.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>20</b>
	Unterschriften	20

# Gemeinde Maisach - Bebauungsplan "Bahnhofstraße Ost"

## A. Planteil

M 1:1000



# Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Bahnhofstraße Ost“

## Satzungspräambel

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Bayerischen E-Government-Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) 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 als


## Satzung.


### B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)


#### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen


1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Flurnummern:

142/9, 189/1, 191/3, 192, 192/1, 193, 193/1, 193/2, 196, 198, 199, 200, 202/2, 203, 207/10, 207/13, 207/14, 207/15 sowie Teilflächen der Flurnummern 142/1, 142/40, 142/55, 142/59, 194/10 und 208 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck.

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 bzw. Bauraumes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO).

1.4  Abgrenzung für optionales Terrassen- / Laternengeschoss (LG) nach der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Geschosse innerhalb eines Bauraumes i.V.m. Ziffern 3.1.3, 3.4.2, 6.3.2, 6.3.3 und 6.3.7 (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO).

1.5  Abgrenzung nach Art der Nutzung (Baugebiet).

1.6  Abgrenzung Maß der Nutzung innerhalb eines Bauraumes (bei Kommunbebauung / Grenzbebauung).

#### 2. Art der baulichen Nutzung

##### 2.1 Baugebiete

2.1.1 **SO 1 u. 2** **Sondergebiet für Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe**

## 2.1.2 MI 1 u. 2 Mischgebiet

### 2.2 Nutzungen

#### 2.2.1 SO 1 und 2 für Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe (§ 11 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, kleinteilige Läden und Geschäftsnutzung sowie Schank- und Speisewirtschaften, jedoch nur im EG, Nebenräume wie Büros sind auch in den Obergeschossen zulässig
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Wohnnutzungen in den Obergeschossen
- Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO) in den Obergeschossen
- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Nachfolgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandel und Geschäftsnutzung oberhalb des Erdgeschosses
- Gartenbaubetriebe

Nachfolgende Nutzungen sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig:

- Wohnnutzungen im Erdgeschoss
- Büro- und Verwaltungsnutzung im Erdgeschoss

#### 2.2.2 MI 1 und 2 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude bzw. -nutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

Nachfolgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

## 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 Gehweganschluss an der Grundstücksgrenze zur Bahnhof- bzw. Kandlerstraße festgesetzt. Die bestehenden Höhenkoten entlang der Bahnhofstraße fallen – von Süd nach Nord entlang des Geltungsbereiches - von ca. 513,00 m üNN auf 512,50 m üNN.

3.1.2

**WH 10,5**

#### **Zulässige Wandhöhe**

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 10,5 m  
Die Wandhöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils.

3.1.3

**WH 10,5 / 12,5  
SD III / LG IV**

#### **Zulässige Wandhöhen (WH) bei Satteldach / Satteldach bei Laternengeschoss**

Die Ausbildung eines Terrassen- / Laternengeschosses (LG) ist unter Beachtung der Ziffern 1.4, 3.4.2, 6.3.2, 6.3.3 und 6.3.7 optional zulässig, wobei für den Bauraum mit Laternengeschoss innerhalb seines Abgrenzungsbereiches gemäß Ziffer 1.4

- ein weiteres Geschoss (hier: IV statt III gem. Ziffer 3.4.2),
- eine größere Wandhöhe (hier 12,5 m statt 10,5 m),
- ein Satteldach mit einer geringeren Dachneigung (7° bis 18° gem. Ziffer 6.3.2),
- keine Dachgauben (siehe Ziffer 6.3.7)

zulässig sind.

3.1.4

#### **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 offene oder transparente Geländer bis zu 50 cm zulässig.

### **3.2 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)**

3.2.1

**GR 430**

**Die maximale Grundfläche (GR)** im SO 1 und 2 sowie im MI 1 und 2 ist in den jeweiligen Bauräumen festgesetzt, hier z.B. 430 m<sup>2</sup>.

3.2.2

Die maximale Grundfläche für oberirdische Gebäude darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beim SO 1 und 2 bis zu einer GRZ von 1,0 und beim MI 1 und 2 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

### **3.3 Geschossfläche (GF)**

3.3.1

**GF 1.200**

**Die maximale Geschossfläche (GF)** im SO 1 und 2 sowie im MI 1 und 2 ist in den jeweiligen Bauräumen festgesetzt, hier z.B. 1.200 m<sup>2</sup>.

3.3.2

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zur Geschossfläche mitzurechnen.

### **3.4 Vollgeschosse**

3.4.1

**III**

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

### 3.4.2 III / IV

Beispiel:

WH 10,5 / 12,5
SD III / LG IV

#### **Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen mit und ohne Laternengeschoss**

Die Ausbildung eines Terrassen- / Laternengeschosses (LG) ist unter Beachtung der Ziffern 1.4, 3.1.3, 6.3.2, 6.3.3 und 6.3.7 optional zulässig, wobei für den Bauraum mit Laternengeschoss innerhalb seines Abgrenzungsbereiches gemäß Ziffer 1.4

- ein weiteres Geschoss (hier: IV statt III),
- eine größere Wandhöhe (hier 12,5 m statt 10,5 m gem. Ziffer 3.1.3),
- ein Satteldach mit einer geringeren Dachneigung (7° bis 18° gem. Ziffer 6.3.2),
- keine Dachgauben (siehe Ziffer 6.3.7) zulässig sind.

## 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



#### **Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen, mit Ausnahme von Vordächern bei Hauszugängen oder Geschäfts- und Ladenzonen bis 1,30 m Tiefe, ist unzulässig.

#### 5.2



#### **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), jedoch nicht zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Bahnhof- und Kandlerstraße) und nicht bei einer dadurch notwendigen Unterschreitung einer Abstandfläche von 0,6 H.

#### 5.3

#### **Änderungen im Gebäudebestand**

Im SO 1 und 2 sind erdgeschossige Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen an der Bahnhof- und Kandlerstraße durch den Bestand auch bei Änderungen (Umbau, Aufstockung) und Nutzungsänderungen zulässig, soweit die aktuelle Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch die Erweiterung bzw. Änderung nicht erhöht, die maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) nicht überschritten sowie die Flächen für den erforderlichen Nachweis oberirdischer Stellplätze für Besucher / Geschäftskunden gem. Ziffer 8.2.2 bzw. 8.2.3 oder für öffentliche Verkehrsflächen gem. Ziffer 9.5.2 sowie für die Dienstbarkeitsfläche gem. Ziffer 9.1.5 nicht benötigt werden.

#### 5.4 Abstandflächen

##### 5.4.1

Die Abstandflächen ergeben sich aus den Bauräumen (siehe Ziffern 5.1 und 5.2) und den sonstigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Ziffer 3). Die Einhaltung der Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO für Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sowie für Garagen mit ihren Einfahrten wird angeordnet.

##### 5.4.2

**A**

#### **Bauraum „A“**

In dem mit einer Baugrenze gemäß Ziffer 5.2 umfassten sowie mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Bauraum auf Fl.-Nr. 198

kann erst dann das Baurecht entsprechend dieses Bebauungsplanes ausgeübt werden, wenn das auf der Fl.-Nr. 200 und an seiner Ostgrenze grenzständig liegende Nebengebäude beseitigt ist (bedingende Festsetzung).

## **6. Bauliche Gestaltung Art. 81 BayBO**

### **6.1 Baukörper**

#### **6.1.1 Treppenhäuser, horizontale Erschließung**

Laubengängerschließungen an den der Bahnhof- und Kandlerstraße zugewandten Fassaden sind unzulässig. Ansonsten sind Laubengängerschließungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie untergeordnet und in den Hauptbaukörper integriert sind.

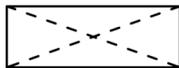
#### **6.1.2 Loggien / Balkone**

Loggien und Balkone sind zulässig, jedoch sind überstehende oder auskragende Balkone an den der Bahnhof- und Kandlerstraße zugewandten Fassaden unzulässig.

#### **6.1.3 Kommunbebauung / Grenzbebauung**

Gebäude bzw. Gebäudeteile eines die Grundstücksgrenze übergreifenden Bauraumes sind zwingend auf der mit Planzeichen Ziffer 1.6 festgesetzten Grenze sowie profiltreu bis zur UK SD / LG der Ziffer 6.3.3 zu errichten mit durchgehender Traufhöhe, bei Errichtung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gem. Ziffer 3.4.1.

#### **6.1.4**



#### **Arkaden**

In den gekennzeichneten Bereichen werden erdgeschossig offene Arkaden innerhalb des Baukörpers festgesetzt. Die lichte Höhe muss mindestens 2,80 m betragen.

### **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**

#### **6.3.1**



#### **Vorgeschriebene Firstrichtung**

- Firstrichtung des Hauptdaches

#### **6.3.2**

#### **SD**

#### **Satteldach**

- Zulässige Dachneigung von 35° bis 43°
- Im Falle eines gemäß Ziffern 1.4 und 6.3.3 optional zulässigen Terrassen- / Laternengeschosses (LG) beträgt die zulässige Dachneigung 7° bis 18°
- Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden
- Ziegel- bzw. Betondachsteine

#### **6.3.3**

#### **SD / LG**

#### **Satteldach / Satteldach bei Laternengeschoss**

Die Ausbildung eines Terrassen- / Laternengeschosses (LG) ist



Beispiel:

WH 10,5 / 12,5
SD III / LG IV

unter Beachtung der Ziffern 1.4, 3.1.3, 3.4.2, 6.3.2 und 6.3.7 optional zulässig, wobei für den Bauraum mit Laternengeschoss innerhalb seines Abgrenzungsbereiches gemäß Ziffer 1.4

- ein weiteres Geschoss (hier: IV statt III gem. Ziffer 3.4.2),
  - eine größere Wandhöhe (hier 12,5 m statt 10,5 m gem. Ziffer 3.1.3),
  - ein Satteldach mit einer geringeren Dachneigung (7° bis 18° gem. Ziffer 6.3.2),
  - keine Dachgauben (siehe Ziffer 6.3.7)
- zulässig sind

#### 6.3.4 PD

##### **Pulldach**

- Zulässige Dachneigung von 7° bis 18°
- Ziegel- bzw. Betondachsteine oder Metalleindeckung

#### 6.3.5 FD

##### **Flachdach**

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

#### 6.3.6 **Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen**

- Dächer untergeordneter Bauteile, wie z.B. Überdachungen und Vordächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Pulldach bis 6° auszuführen.
- Als Dacheindeckung ist zulässig: Metalleindeckung, extensive Begrünung, Glas

#### 6.3.7 **Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte**

- Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig.  
Es gelten für die Gauben die Vorschriften aus der „Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude“ i.d.F. vom 31.05.1995
- Dachflächenfenster und Verglasungen von Dachflächen sind zulässig, sie sind geometrisch geordnet und einheitlich zu gestalten
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 6.3.8 **Dachbelichtungselemente im Bereich von Flachdächern**

- Lichtkuppeln oder Glasoberlichter sind für Flachdächer über dem 1. Obergeschoss oder darüber zulässig.

#### 6.3.9 **Dachaufbauten**

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

#### 6.3.10 **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

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

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

Ausnahmen zu den vorstehenden Regelungen Ziff. 6.3.1 bis 6.3.10 sind bei Änderungen und Erweiterungen der Bestandsgebäude im SO 1 und 2 und im MI 1 und 2 zulässig, soweit sich dabei das äußere Erscheinungsbild der Bestandsgebäude nicht wesentlich ändert.

#### **6.4. Abgrabungen und Aufschüttungen**

Lichtgräben sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die über eine geringfügige Geländeänderung hinausgehen, sind unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Kelleraußentrepfen. 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.

### **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.

7.2 Ferner wird festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 3,50 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

### **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, jedoch in einem Abstand von mind. 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Bahnhof- und Kandlerstraße) oder sie sind - wie Technikräume, Müllanlagen und Lager - in die Hauptkörper zu integrieren.
- Flächen für Abstellmöglichkeit von Fahrrädern sind abweichend hiervon in allen Baugebieten auch außerhalb der Bauräume zulässig.

##### **8.1.2 Ausnahme**

Im Wege der begründeten Ausnahme, und sofern keine öffentlichen Belange berührt werden, können Nebenanlagen im SO 1 und 2 auch näher zur Straße zugelassen werden.

#### **8.2 Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen**

8.2.1 Im SO 1 und 2 sowie MI 1 und 2 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.



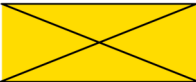


8.2.2 Oberirdische Stellplätze und Garagen sind, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch sind Garagen im SO 1 und 2

nicht außerhalb der straßenseitigen Gebäudeflucht (Baulinien / Baugrenzen) der Hauptbaukörper zulässig, sie sind nach Möglichkeit in die Hauptbaukörper zu integrieren. Im MI 1 müssen Garagen einen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Kandlerstraße) von mindestens 5 m haben. Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

- 8.2.3 Im SO 1 und 2 sind entlang der Bahnhofstraße oberirdische Stellplätze nur für Besucher und Kunden der Nichtwohnnutzungen und nur als straßenseitige Längsparker zulässig und nachzuweisen. Davon abweichend können Ausnahmen erteilt werden.
- 8.2.4 Tiefgaragen sind im SO 1 und 2 wie auch im MI 1 und 2 innerhalb und außerhalb der Bauräume zulässig, solange keine anderen Festsetzungen berührt werden. Die jeweils maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Ziffer 3.2.2 für SO und MI ist zu beachten.
- 8.2.5 Tiefgaragen-Einhausungen und -Rampen sind, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch sind sie im SO 1 und 2 nicht außerhalb der straßenseitigen Gebäudeflucht (Baulinien / Baugrenzen) der Hauptbaukörper zulässig, sie sind nach Möglichkeit in die Hauptbaukörper zu integrieren. Im MI 1 müssen Tiefgaragen-Einhausungen und -Rampen einen Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Kandlerstraße) von mindestens 5 m haben.

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

### 9.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Dienstbarkeitsflächen

- 9.1.1  Straßenbegrenzungslinie  
Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann entfallen, wenn sie mit einer Baulinie, Baugrenze oder der Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans zusammenfällt.
- 9.1.2  Öffentliche Verkehrsfläche
- 9.1.3  Besondere Maßnahme Querungshilfe Fuß- bzw. Fuß und Radweg
- 9.1.4  Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu Gunsten der Allgemeinheit und der anliegenden Grundstücke sowie mit Leitungsrecht belastbar zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen.
- 9.1.5  Dienstbarkeitsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit (Gehrecht)  
Innerhalb der Dienstbarkeitsfläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.
- 9.1.6  Sichtfeld / Sichtdreieck  
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke / Sichtflächen dürfen keine Einfriedungen, Hochbauten, Wälle oder Sichtschutzzäune errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen, Lagerungen, ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, sonstige Bauten oder Stellplätze sind unzulässig, soweit sie eine Höhe von mehr als 0,80 m – gemessen von Fahrbahnebene der Bahnhofstraße – haben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt

werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.  
Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9.1.7



Zu- und Ausfahrtsbereich Erschließung  
Anlieferung und Tiefgarage für „Maisach-Ortszentrum“

## 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 Grundstücksanschlusschränke 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.

## 11. Grünordnung

### 11.1 Baumschutz und Gehölzpflanzung

11.1.1



Schützenswerter, zu erhaltender Baum

11.1.2



Zu pflanzender Baum, der Standort ist variabel.

#### 11.1.3 Baumschutz

Die durch Planzeichen 11.1.2 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“.

Bei Bauvorhaben im Bereich zu erhaltenden Baumbestandes ist dieser einschl. der erforderlichen Schutzmaßnahmen in einem qualifizierten Fachplan darzulegen und zur Genehmigung einzureichen, zuzüglich 5 m-Umgriff um das Bauvorhaben.

#### 11.1.4 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.

#### 11.1.5 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, die Pflanzfläche durchwurzelbar und frei von Sparten herzustellen. 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.

Für Bäume entlang der Bahnhofstraße sind Tiefgaragen so baulich auszusparen, dass die Bäume einen Wurzelschluss mit dem anstehenden gewachsenen Boden herstellen können. Es darf keine durchgängige Unterbrechung der gewachsenen und der aufgefüllten Bodenschichten durch Baukörper, die eine sog. „Trogwirkung“ nach sich ziehen würde, stattfinden.

#### 11.1.6 **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

#### 11.1.7 **Artenauswahl der Gehölze**

Es sind nur standortgerechte Gehölze zu pflanzen, für die Begrünung sind nur heimische Arten zulässig.

Für raumbildende, ortsprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:

Für die Bäume entlang der Bahnhof- und Kandlerstraße sind folgende Arten zu pflanzen:

Carpinus betulus,	und / oder	Sorbus aria `Magnifica`
Hst, 4xv, mB, StU 20-25		Hst, 4xv, mB, StU 18-20

Alternativ ist eine Pflanzung von Acer campestre, Hst, 3xv, mB, StU 18-20 möglich.

#### 11.1.8 **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.

Im SO 1 und 2 ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, im MI 1 und 2 pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum 1. / 2. Ordnung zu pflanzen.

### 11.2 **Zu begrünende Flächen**

Im SO 1 und 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 20 %, im MI 1 und 2 zu mindestens 30 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen).

Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche im SO 1 und 2 gilt dies für die Flächen, die nicht als Gehweg oder Stellplätze bzw. Tiefgaragenzufahrt genutzt werden.

### 11.3 **Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung wird festgesetzt für:

- Außenwände TG-Rampen und Garagen

#### **11.4 Dachbegrünung**

Flächen von Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen gemäß Ziff. 6.3.5.

#### **11.5 Tiefgarage**

Die Mindesthöhe des durchwurzelungsfähigen Materials in Vegetationsbereichen beträgt 60 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen gilt Ziffer 11.1.5.

#### **11.6 Kinderspielplatz**

Erforderliche Kinderspielplätze sind mit Spielgeräten im ausreichenden Umfang im Freien, jedoch nicht zwingend ebenerdig herzustellen. 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.

#### **11.7 Belag oberirdischer Stellplätze**

Die Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind zu befestigen. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

#### **11.8 Fertigstellung Grünflächen**

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

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

12.1 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. Im SO 1 und 2 dürfen Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bebauung nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden, die Einfriedungen sind nicht an der Grundstücksgrenze, sondern erst ab Vorderkante der Bebauung zulässig (Siehe auch Ziffer 9.1.5).

12.2 Für die Einfriedungen zum an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Fußweg (Flurnummer 194/8 und Teilflächen der Flurnummern 194 und 204) entlang der Flurnummern 193, 193/1, 198, 202/2 sowie im östlichen Bereich der Flurnummer 203 bis zur Treppe des Fußweges ist § 3 Absatz 2 der Einfriedungssatzung (Einfriedungen an Ortsdurchgangsstraßen etc.) anwendbar und zulässig.


### **13. Immissionsschutz**


Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dient die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 216070 / 2 vom 07.06.2016 des Ingenieurbüros Greiner.  
Die Schutzbedürftigkeit des SO wird analog zum MI festgesetzt.


## 13.1 Verkehrsgeräusche

### 13.1.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sind an den gemäß Planzeichen Ziffer 13.1.2 bis 13.1.4 gekennzeichneten Gebäudefassaden folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

13.1.2  Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Büroräume  $R'_{w,res} > 45$  dB  
 $R'_{w,res} > 40$  dB

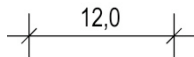
13.1.3  Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Büroräume  $R'_{w,res} > 40$  dB  
 $R'_{w,res} > 35$  dB

13.1.4  Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Büroräume  $R'_{w,res} > 35$  dB  
 $R'_{w,res} > 30$  dB

13.1.5 An den mit den Planzeichen Ziffer 13.1.2 bis 13.1.4 gekennzeichneten Gebäudefassaden ist eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer zu ermöglichen, die keine Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen. Die genannten Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile nach DIN 4109 sind im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation gegebenenfalls entsprechend anzupassen (siehe auch C. Hinweise, Ziffer 2.5).

## 14. Sonstige Festsetzungen


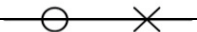


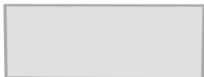

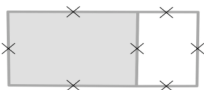
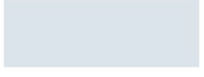
### 14.1 Maßliche Festsetzung



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
- 1.4 198 Flurnummer, z.B. 198
- 1.5  Bestehende Höhenkote
- 1.6  Bestehendes Hauptgebäude
- 1.7  Bestehendes Nebengebäude
- 1.8  Zu entfernendes Haupt- und Nebengebäude
- 1.9  Vorgeschlagener Baukörper

### 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. 513 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.

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

Niederschlags- oder Grundwasser darf nicht im Trennsystem, d.h. nicht der Abwasserkanalisation zugeleitet werden.

### **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, TG-Zufahrten und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften, z.B. Wasserschutz, Altlasten etc., eine Versiegelung erfordern.

## **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 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 1,50 m erreichen
- Trauerformen

### **2.4.4 Gehölzrodung**

Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. September bis 1. März vorzunehmen.

### **2.4.5 Artenschutz**

Auf Fl.-Nr. 189/1 befindet sich eine alte Linde, die Höhlungen aufweist. Höhlungen sind mögliche Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten (Höhlenbrüter, Fleder-

mäuse), 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.

## **2.5 Immissionsschutz**

- 2.5.1 Im Zuge der schrittweisen Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebietes können sich bei Bauvorhaben abweichende Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (vgl. Festsetzungen) ergeben. Beispielsweise können sich höhere Anforderungen ergeben, wenn durch die fehlende Abschirmung vorgelagerter nicht errichteter Gebäude eine höhere Geräuschbelastung an einem Bauvorhaben auftritt. Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 – Ref. 26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.
- 2.5.2 Bei lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen wird zusammen mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro empfohlen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgelände unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

## **2.6 Feuerwehr**

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass 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. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichttraumprofil) und Länge benutzbar sein.

## **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 Fürstfeldbruck 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 Fürstfeldbruck, 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 Fürstfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

### **2.7.2 Kampfmittel**

Durch die Sondierung des benachbarten Grundstückes Flurnummer 6 wurde eine Vielzahl ferromagnetischer Störkörper erkennbar. Dies kann auf Abwurfmunition aus dem 2. Weltkrieg wie auch auf Altlastenkörper mit ferromagnetischen Auffüllungen oder

auf stahlbewehrte Fundamente früherer Bauwerke deuten.  
Es empfiehlt sich deshalb, Erdarbeiten im Planungsgebiet ohne baubegleitende oder voranschreitende Maßnahmen seitens des Gewerkes Kampfmittelräumung zu vermeiden.

## 2.8 **Barrierefreie Nutzung**

Es wird verwiesen auf

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

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

### 2.9.1 **Solare Energiegewinnung**

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

### 2.9.2 **Energieeinsparung / Wärmedämmung**

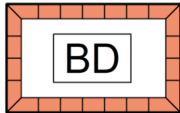
Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen.

### 2.9.3 **Ressourcenverbrauch**

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

## 2.10 **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.

## **Kartengrundlage**

Digitale Flurkarte

## **Maßentnahme**

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 19.11.2015 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Maisach, Bahnhofstraße Ost“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **2. Billigungsbeschluss**

In der Sitzung vom 07.07.2016 hat der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 07.07.2016 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 07.07.2016 im Zeitraum vom 29.07.2016 bis 05.09.2016.  
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

### **4. Satzungsbeschluss**

In der Sitzung vom 20.10.2016 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Maisach  
Maisach, den

Planverfasser  
Germering, den 20.10.2016

.....  
Hans Seidl  
1. Bürgermeister



.....  
Thomas Wild  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner