




A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- 1.1  räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Bauweise

2. Art der Nutzung

- 2.1   Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
- 2.2  Mischgebiet gem §6 BauNVO




3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 502qm

4. überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie

5. Bauliche Gestalt / Bauweise

- 5.1  festgesetzte Firstrichtung
- 5.2   nur Einzelhaus oder/und Doppelhaus zulässig
- 5.3 A, B zulässiger Haustyp A oder B
- 5.4 g geschlossene Bauweise nur für WA1 zutreffend

6. Anzahl der Geschosse

6.1 FL II, III höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen bei Flachdach

7. Verkehrsflächen

7.1  öffentliche Verkehrsfläche, hier Straße

7.2  öffentliche Verkehrsfläche, hier verkehrsberuhigter Bereich



7.3  Straßenbegrenzungslinie - Straßenerweiterung

7.4  geplante Straßenerweiterung

7.5  Privatweg

7.6  Sichtdreieck, Gruppe C, Geschwindigkeit 40

8. Grünflächen - Bäume

8.1   zu erhaltender Baum, bei Entfernung Ersatzpflanzung Qualität Solitär, 3x v, m B. STU 20-25cm gemäß Artenliste (siehe Hinweise durch Text Pkt. 5.5)
Ersatzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen können auch an anderer Stelle - entlang der Erschließungsstraßen - erfolgen.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

z.B. 1578/13 bestehende Flurnummern

z.B. **3** bestehende Hausnummern

 bestehende Grundstücksgrenzen

 bestehende Hauptgebäude

 bestehende Nebengebäude

(N) der im Norden liegende Teil der Flurnummer

(S) der im Süden liegende Teil der Flurnummer

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MI** Mischgebiet, gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO – zulässig sind gem. Abs. 2 nur:
- Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
 - Nr. 5 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchlich kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im **MI** sind nicht zulässig:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 7 Tankstellen,
- Nr. 8 Vergnügungsstätten,

1.1.1 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung i. S. des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.

1.1.2 Im Erdgeschoss der Gebäude müssen mind. 50% der Grundfläche mit anderer als Wohnnutzung belegt werden. Diese Nutzung muss der jeweiligen Hauptstraße zugeordnet werden (Graf-Toerring-Straße, Brucker Straße, Heinestraße).

- 1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO – zulässig sind gem. Abs. 2 nur:

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Im **WA** sind nicht zulässig:

- Nr. 3 Anlagen für kirchlich kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im **WA** sind ausnahmsweise zulässig, gem. Abs. 3 nur:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2, 3, 4, 5 sind nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für **MI** zutreffend:

Die zulässige Grundfläche darf für Anlagen des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO um max. 100% überschritten werden.

2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf für Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 25% überschritten.

- 2.2 Für **WA** zutreffend:

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO um max. 75% überschritten werden.

- 2.2.1 Für **WA und WA1** zutreffend:

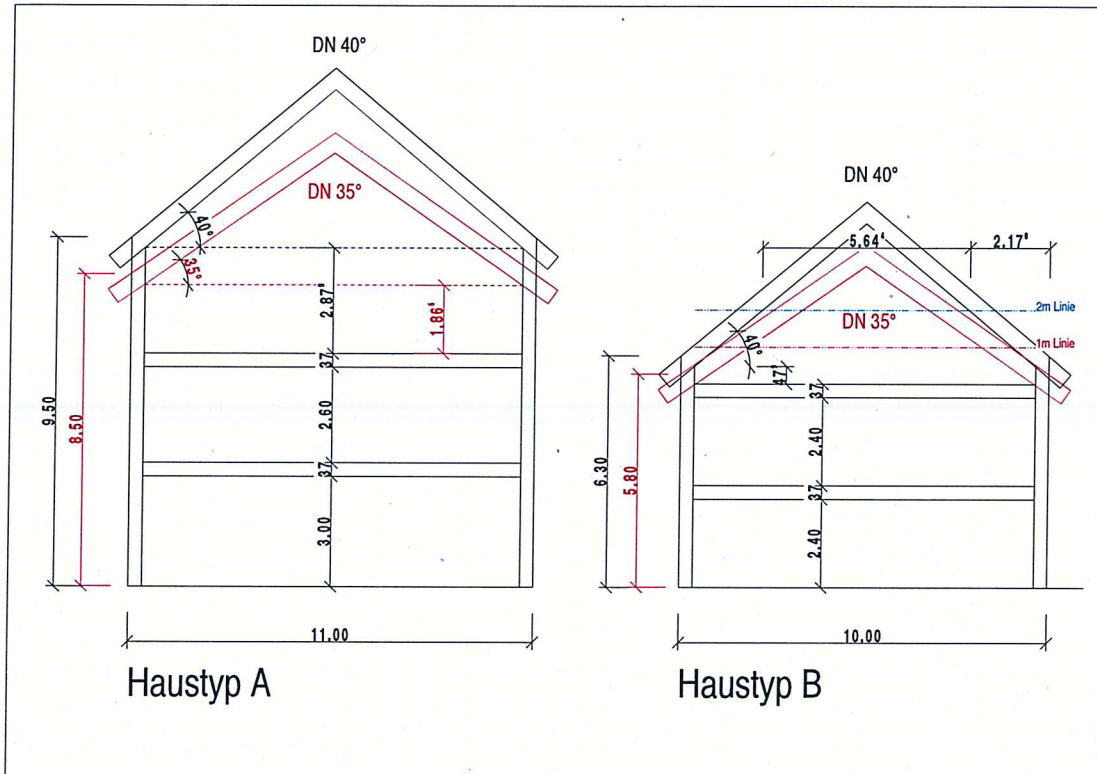
Die zulässige Grundfläche darf für Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 20% überschritten.

- 2.3 zulässiger Haustyp A
2.3.1 traufseitige Außenwandhöhe min. 8,50m bis max. 9,50m zulässig
- 2.4 zulässiger Haustyp B
2.4.1 traufseitige Außenwandhöhe min. 5,80m bis max. 6,30m zulässig
- 2.5 Die zulässige Wandhöhe bei den Gebäuden mit Flachdach beträgt 11,04m (OK-Attika).
- 2.6 Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der Erschließungsstraßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen.
Die Fertigfußbodenoberkante FFB OK EG darf max. 17 cm über der Erschließungsstraßenoberkante liegen.
- 2.7 Bei den bestehenden Gebäuden, bzw. Gebäudeteilen, die außerhalb der Baufenster liegen sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie energetische Sanierungen der Bestandsgebäude innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.
2.7.1 Erweiterungen können dort ausnahmsweise zugelassen werden, ebenso können Erweiterungen – bezogen auf eine energetische Sanierung – ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3. Bauweise**
- 3.1 Das Hauptgebäude muss im Bereich der Baulinie an diese angebaut werden.
- 3.2 Im **WA1** ist die geschlossene Bauweise angeordnet.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und private Verkehrsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.1.1 Nebenanlagen, gem. §14 BauNVO müssen mind. 3.00m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes entlang der Haupteerschließungsstraßen, Brucker Straße, Merian Straße, Heinestraße, Graf-Toerring-Straße, zurückbleiben.
- 4.2 Stellplätze / Garagen / Tiefgaragen mit deren Rampen und Zufahrten, Kellerzugänge, Außentreppen, wie notwendige Fluchttreppen und Rettungswege, Schächte zur Belüftung sowie überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.2.1 Entlang der Erschließungsstraßen, Brucker Straße, Merian Straße, Heinestraße, Graf-Toerring-Straße sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäude. nur offene KFZ-Stellplätze für Besucher und Fahrradstellplätze zulässig.
- 4.3 Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis maximal 0,25m zulässig.
4.3.1 Abgrabungen für Rettungswege und Fluchttreppen sind nur auf der straßenabgewandten Seite, der Brucker Straße, Merian Straße, Heinestraße, Graf-Toerring-Straße, bis zu einer Tiefe von max. 2,50m und einer max. Breite von 1,40m zulässig.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 Zulässiger Haustyp A und B

5.1.1 Dachneigung 35° - 40°



5.2 Zulässige Dachaufbauten für Haustyp A und B

5.2.1 Es sind nur Gauben und nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig.

5.2.2 Ausstiege, z.B. für den Kaminkehrer, sowie notwendige RWA und Aufbauten für Aufzüge sind auch in der 2. Dachgeschossebene zulässig.

5.3 Die Traufe und der First müssen durchlaufend ausgebildet sein.

5.4 Doppel- und Reihenhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen.

5.4.1 Bei Doppelhäusern sind Wand- und Dachflächen bündig auszubilden und bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

5.5 Nebenanlagen, wie z.B. Müllhäuschen sind auch mit begrüntem Flachdach zulässig.

5.6 Aufgeständerte Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

5.7 An dem, der Hauptstraßen zugewandten Giebel der Hauptbaukörper sind keine Wintergärten oder abgeständerte Balkone, in allen Geschossen, zulässig.

6. Abstandsflächen

6.1 Nur für WA zutreffend:

Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

7. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 7.1 Im **Mischgebiet (MI)** müssen alle notwendigen Stellplätze in einer Tiefgaragen untergebracht werden. Nur die Besucherstellplätze dürfen oberirdisch verortet sein, diese müssen jedoch wasserdurchlässig ausgeführt werden, da auf Tiefgaragen die verzögerte Einleitung und Reinigung des Oberflächenwassers möglich ist.
- 7.2 Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind – ab 5 Wohnungen – die notwendigen Stellplätze alle zwingend in einer Tiefgarage unterzubringen. Bis 4 Wohnungen sind diese oberirdisch und in Garagen zulässig. Die Zufahrten zu den Garagen, sowie die offenen Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden – eine verzögerte Einleitung und Reinigung des Oberflächenwassers ist auch im Bereich der Tiefgaragen möglich.
- 7.3 Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA1)** sind alle notwendigen Stellplätze in der dafür vorgesehenen Tiefgarage unterzubringen.
- 7.4 Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden in Verbindung mit dem Hauptbaukörper ist auch ein angelehntes Pultdach zulässig.
- 7.5 Die Zufahrt zu den Tiefgaragen muss, falls diese nicht in das Hauptgebäude integriert ist eingehaust werden, die Einhausung muss mind. 3,00m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes zurück bleiben – die Aufstellfläche vor der Tiefgarage kann jedoch bereits an der Straßenbegrenzungslinien beginnen.
- 7.6 Tiefgarageneinhausungen, Garagen / Carports und Nebenanlagen, wie z.B. Müllhäuschen sind mit einem Flachdach, vorzugsweise begrünt auszuführen.
- 7.7 Bei einer Anordnung von mehr als 5 Stellplätzen in Reihe müssen diese durch einen Pflanzstreifen in einer Mindestgröße von 12qm mit einem großkronigen Baum gem. Pflanzliste 5.5 gegliedert werden.

8. Grünordnung

- 8.1 Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen im Zuge von Nutzungsänderungen ist je angefangener 300 qm Grundstücksfläche mind. ein Baum 1. Ordnung in der Qualität Solitär, 3 x v, m B, StU 20 - 25 cm gemäß Artenliste zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Pflanz- und Rasenarbeiten sind unmittelbar nach Fertigstellung von Bauwerken, spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Stellplätze, Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

9. Geltende Ortssatzungen

Einfriedungen

Hier gilt die Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach (Einfriedungssatzung-ES) i. d. F. vom 25.11.2010.

Gestaltungsvorschrift

Hier gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude i. d. F. vom 10.08.1994.

Baumschutzverordnung

Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung - BSV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.01.2002 geändert mit Verordnung vom 27.10.2015.

Stellplatzsatzung

Hier gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – SPS) vom 24.01.2006.

HINWEISE DURCH TEXT:

1. **Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)**
- 1.1 **Trinkwasserversorgung**
 - 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - 1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.
- 1.2 **Löschwasserversorgung**
 - 1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz gesichert.
- 1.3 **Schmutzwasser**
 - 1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - 1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
 - 1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.
- 1.4 **Oberflächenwasserbeseitigung**
 - 1.4.1 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
 - 1.4.2 Es wird auf das Falblatt des Fachbereich Umweltschutz (Homepage Landratsamt Fürstfeldbruck) „Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung“ hingewiesen. Es muss berücksichtigt werden, dass Sickerschächte grundsätzlich nicht zulässig sind – dies entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.
 - 1.4.3 Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Amperverbandes sicherzustellen.
 - 1.4.4 Die Gebäude sind gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung ist ggf. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
 - 1.4.5 Auf Grund der nahe gelegenen Gleisanlage der DB, ist eine frühzeitige Beteiligung der DB erforderlich, da u.U. die Standsicherheit beeinträchtigt werden könnte. Dies kann z.B. die Bauüberwachung durch einen zertifizierten Betrieb durchführen lassen.
 - 1.4.6 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
 - 1.4.7 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
 - 1.4.8 Tiefgaragenböden sind wasserdicht auszubilden.
- 1.5 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON. Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen zu informieren.

- 1.6 Gasversorgung
Erdgasleitungen müssen von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m einhalten; die bestehende Leitungsüberdeckung darf durch bauliche Maßnahmen oder Geländemodellierungen nicht verändert werden.
2. Verkehr
Der verkehrsberuhigte Bereich wird erst demgemäß ausgestattet, bzw. umgebaut, wenn die geplante Ostumfahrung von Gernlinden, die Entlastung, hinsichtlich einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs in diesem Bereich, sicherstellt.
- 2.1 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.
- 2.2 Bahnbelange
Wegen der den betroffenen Bereich evtl. tangierenden Bahnanlagen und Leitungen sind vor Baubeginn im Rahmen einer „Spartenumfrage“ die DB Netz AG, Niederlassung Süd, N.BI-S-L 2 AVI, Richelstraße 3, 80634 München, die DB Telematik GmbH, Region Süd, Landsberger Straße 314, 80687 München sowie die DB Energie GmbH, D.EBV 3, Niederlassung Süd, Projekte München, Richelstraße 3, 80634 München abzufragen. 6 Wochen vor Baubeginn ist der 1. Bezirksleiter Fahrbahn Netzbezirk München Hbf, Herr Schrader Tel.: 089 1 1308 - 5263 zu benachrichtigen und mit diesem die Sicherung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse durchzusprechen und abzustimmen.
Zuständig für alle Angaben zu den Träger öffentlicher Belange ist die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Kundenteam DB Netz, Richelstraße 3, 80634 München. Ansprechpartner ist Herr Kotyczka, Tel.: 089 1 1308 - 72 327.
- 2.3 Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken, die nicht direkt an einer Erschließungsstraße anliegen – muss bei Realteilung durch eine Grunddienstbarkeit oder durch einen privaten Erschließungsweg auf Privatgrund sichergestellt sein.
3. Altlasten
Abfallrecht
Bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB sind im Bereich der Gemeinde Maisach 39 Altlastverdachtsflächen erfasst.
Die betreffenden Flächen werden von o.g. Bebauungsplanaufstellung nicht berührt – von Seiten des Sachbereichs Abfallrecht werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung aller Altstandorte im Landkreis FFB noch nicht abgeschlossen ist.
- 3.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 3.2 Altlastenverdachtsflächen (ALVF) (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten), sind in dem Plangebiet nicht bekannt.
- 3.3 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmten und dem Landratsamt mitzuteilen.
4. Denkmalschutz
- 4.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

- 4.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

5. Grünbereich

- 5.1 Bei Baumaßnahmen ist gemäß DIN 18 920 der Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sicherzustellen.
- 5.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.
- 5.3 Zum Schutze der in diesem Baugebiet vorhandenen Kanäle dürfen auch in größerer Entfernung zu diesen Leitungen keine tief wurzelnden Bäume gepflanzt werden, da andernfalls für diese Entsorgungsanlagen eine ständige Verwurzelungsgefahr gegeben wäre. Hierauf ist auch hinsichtlich möglicher Tagwasserkanäle und in Bezug auf alle privaten Versorgungsleitungen zu achten.
- 5.4 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Höhenlage der Gebäude
 - Befestigte und zu begrünende Fläche
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
 - Gehölzpflanzungen
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen
- 5.5 Pflanzlisten
- Artenliste, Bäume
- Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:
- Großkronige Baumarten:
- | | |
|--|--|
| Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>) | Spitz-Ahorn (<i>A. platanoides</i>) |
| Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) | Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) |
| Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>) | Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| Pinus sylvestris (Kiefer) | |
- Kleinkronige Baumarten:
- | | |
|--|---|
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) | Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>) | Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| Grau-Erle (<i>Alnus incana</i>) | Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| Obstbäume in Sorten | |
- Artenliste Sträucher
- Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:
- | | |
|--|---|
| Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Gem. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) |
| Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | Gem. Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| Schwarzer Holunder (<i>S. nigra</i>) | Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) |
- 5.6 Fassadenbegrünung
- Eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der Garagen und Nebengebäuden, mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

6. Abfallentsorgung

- 6.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- 6.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,00 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 6.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Absatz 4 Nr. 7 gilt entsprechend.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.
- 6.4 Die Bereitstellung der Behältnisse im Holsystem der Gebäude an den Erschließungsstraßen auch der Hinterliegenden erfolgt am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum.

7. Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlnutzer“ zu beachten.

8. Bahnanlage

Das Planungsgebiet verläuft parallel zu Bahnanlagen, die mit Ober- bzw. Speiseleitungen überspannt sind. Bei der Annäherung an spannungsführende Teile von Stromleitungen besteht Lebensgefahr. Daher ist bei Planungen und Baumaßnahmen im Bereich von Stromleitungen, vor allem von Mittel- und Hochspannungsleitungen, besondere Sorgfalt erforderlich. Dies bedeutet insbesondere, dass Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0210 einzuhalten sind. Die Haftung für die Einhaltung der Sicherheits-relevanten Vorschriften liegt beim Bauherren, bzw. bei dessen Beauftragten.

Dies betrifft insbesondere Metallgegenstände, die weniger als 4,00 m horizontalen Abstand zu spannungsführenden Teilen oder Ober- bzw. Speiseleitungen haben. Diese müssen bahngeerdet werden. Vor dem Bau von metallenen Zäunen ist die DB Netz AG, N-S-B4 einzuschalten.

Anpflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu spannungsführenden Bauteilen aufweisen. Erforderliche Rückschnitte des Bewuchses sind rechtzeitig durchzuführen.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe der Bahnanlage ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine Kranvereinbarung abzuschließen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Die Kosten der Kranvereinbarung werden in Rechnung gestellt.

Arbeiten im Druckbereich der Eisenbahnverkehrslasten sowie im Bereich des Bahnbetriebsgeländes sind durch das Eisenbahn-Bundesamt zu genehmigen. Die theoretische Böschung darf nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Bedingungen der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflus-

sungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionschutz-Gesetz (BlmSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die Immissionen der GSM-R Anlagen nach der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26. BlmSchV) aus deren gewöhnlichen Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtung usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung München, Arnulfstraße 27, 80335 München einzuholen.

9. Elektrische und magnetische Felder

Von der Ober- bzw. Speiseleitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der „26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (26. BlmSchV) festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld werden beim Betrieb der Leitung deutlich unterschritten. Bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (Bildschirme), können bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 mT (Millitesla), Verschlechterungen der Bildqualität auftreten.

10. Hinweise zur baulichen Ausführung zur Reduzierung des sekundären Luftschalls

Bis zu einer Entfernung von ca. 40 m vom Gleis können mit relativ einfachen Maßnahmen – wie beispielsweise einer entsprechenden Estrichabstimmung – ausreichende Ergebnisse erzielt werden.

Im Abstand < 40 von der Bahntrasse müssen geplante Gebäude mit einer elastischen Lagerung derart ausgerüstet werden, dass alle Wohn- und Schlafräume geschützt werden.

Hinweise zur baulichen Ausführung:

Die Ausführung einer elastischen Lagerung kann am einfachsten in Form einer elastischen Fuge oberhalb der Kellerwände erfolgen. Diese Maßnahme hat zur Folge, dass die Immissionen hinsichtlich des sekundären Luftschalls um ca. 15 db(A) reduziert werden bzw. hinsichtlich der Erschütterung auf ca. 1/3 der prognostizierten Werte zurückgehen und somit eine erhebliche Steigerung des Wohnkomforts gegenüber nicht elastisch gelagerten Gebäuden in gleicher Grundrissituation erreicht wird.

Zu empfehlen ist eine vergleichsweise preisgünstige Elastomer-Lagerung. Hiermit kann die Mindestanforderung an den sekundären Luftschall bis zu einem minimalen Gleisabstand von 20 m knapp eingehalten werden. In diesem Fall sind keine besonderen Maßnahmen bei der Estrichauslegung zu beachten. In weiter von der Bahnstrecke entfernten Gebäuden (Abstand 30 m bis 40 m) sollte bei der Estrichauslegung auf eine ausreichend hohe Steifigkeit der elastischen Schicht geachtet werden. Da die prognostizierten Sekundärluftschall-Immissionen mit wachsender Frequenz (oberhalb von 60 Hz) wesentlich abnehmen, wird sich bei entsprechender Estrichwahl eine ausreichende Reduktion des sekundären Luftschalls ergeben.

11. Ökologie

11.1 Regenwasser und Brauchwasser sowie die Nutzung von Sonnenenergie.

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

12. Artenschutz

12.1 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (vom 1. Oktober bis Ende Februar) vorgenommen werden.

12.2 Vor zwingend erforderlicher Fällung von Bäumen sind diese fachlich auf Habitatqualitäten für Vögel und Fledermäuse zu begutachten.

Es ist vor Fällung zu prüfen, ob streng geschützte Arten (Höhlenbrüter wie Vögel und Fledermäuse in Baumhöhlen) vorkommen und falls diese vorkommen sind vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen durchzuführen (beispielsweise Aufhängen von Fledermauskästen). Sofern Überwinterungshabitate für Fledermäuse vorkommen (Astlöcher, Baumspalten und/ oder Höhlen) sind die Bäume im Bedarfsfall erst Ende April zu beseitigen. Ansonsten sind Fällarbeiten in der Zeit von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Sofern alte, resp. bestehende Gebäude abgerissen werden sollten, sind auch hier die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten.

13. Brandschutz

Grundsätzlich sind zu Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Feuerwehr

Die Feuerwehranfahrts- und Aufstellflächen befinden sich grundsätzlich auf der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Bereich der rückwärtigen Grundstücke erfolgt eine Anbindung über befahrbare Wohnwege.

Die im Bebauungsplan genannten einschlägigen DIN Normen oder Merkblätter sind im Bauamt der Gemeinde Maisach, während der Amtszeiten einzusehen.

1. Rahmenbedingungen

1.1 Geschichte, Lage, Anbindung, Verkehr

Gernlinden wurde 1322 erstmals genannt. Zwischen 1695 und 1919 ist immer nur vom Gut Gernlinden die Rede. Nach der Landübergabe durch Graf Toerring im Jahr 1919 entstand mit Hilfe der Landessiedlung und durch die Eigeninitiative tüchtiger Siedler der Ortsteil Gernlinden, zunächst südlich der Bahnlinie, inzwischen auch weit nach Norden ausgreifend (Quelle: ww.maisach.de).

Der Name Gernlinden wird erstmals 1436 erwähnt; die Siedlung Gernlinden wurde nach dem ersten Weltkrieg gebaut. Die Zusammenlegung der Ortsteil der heutigen Gemeinde erfolgte 1978.

(Quelle: www.wikipedia.de)

Gernlinden gehört zur Gemeinde Maisach und liegt im Nordosten des Landkreises Fürstentum Bruck auf 514 m üNN. Die Entfernung zum Zentrum der Landeshauptstadt München beträgt ca. 25 km; erreichbar über die A 8, A 92 und A 9.

Die Kreisstadt Fürstentum Bruck ist ca. 8 km von Gernlinden entfernt und über die St 2345, B 471 und B 2 zu erreichen. Maisach ist ca. 4 km entfernt und ebenfalls über die St 2345 zu erreichen. Die Gemeinde Maisach hat fünf Ortsteile in denen insgesamt 14.080 Einwohner leben. Maisach selbst hat insgesamt 5.885 Einwohner. Der Ortsteil Gernlinden als zweitgrößter Gemeindeteil hat ein 4.857 Einwohner. Maisach umfasst eine Gesamtfläche von 53,45 km² (Quelle: www.wikipedia.de).

Die Gemeinde ist gut an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Bundesstraße B 471 (Dachauer Straße) verbindet das Gemeindegebiet mit Fürstentum Bruck. Die B 471 stellt auch die Verbindung zur A 8 München-Augsburg dar.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV Erschließung ist durch den bestehenden S-Bahnhof Gernlinden (S 4 Mammendorf-Ebersberg im 10 bis 20 Minuten-Takt) in 500 m (250 m bis 800 m) in fußläufiger Entfernung und die Bushaltestellen (837 zur Berufsverkehrszeit im 10-Minuten-Takt) gesichert. Die Anbindung an den Hauptort Maisach erfolgt über die Buslinie 837 im 20-Minuten-Takt (zur Berufsverkehrszeit im 10-Minuten-Takt), die Haltestellen (Meisenweg und Anzengruberstraße) befindet sich mit ca. 400 m in fußläufiger Entfernung.

1.2 LEP

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (Auszug)

Zu 3.2 (B)

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.

1.3 Siedlungsstruktur (Auszug aus dem gemeindlichen Rahmenplan von 2007)

Gernlinden ist mit Ausnahme des Ortskerns bereits überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Die Wohnbereiche sind überwiegend von freistehenden, individuell gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldächern in mittelgroßen Grundstücken geprägt.

2. Örtliche Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 05.12.1997 wurde am 28.01.1999 bekannt gemacht – die Flächen sind als WA und MI sowie Gemeinbedarfsflächen für kirchliche und soziale Zwecke ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich im Zuge der Anpassung berichtigt. D.h. die derzeit komplett als WA festgelegten Flächen entlang der Erschließungsstraßen werden dem Stand des Bebauungsplanes angepasst und als MI (Mischgebietsflächen) dargestellt.

Siedlungsstruktur

In der Ortsmitte handelt es sich gemäß FNP um Allgemeine Wohngebietsflächen (WA), die jedoch mit Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen durchsetzt sind. In der Ortsmitte sind neben der Wohnnutzung auch bereits Dienstleistungsbetriebe wie Bäcker, Metzger und Banken usw. angesiedelt. Gernlinden ist mit Ausnahme des Ortszentrums von Wohnbebauung geprägt. Die Wohnbereiche sind überwiegend von freistehenden, individuell gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern mit Satteldach in mittelgroßen Grundstücken geprägt, somit bleibt hier ausreichend Fläche für Gärten (Grün).

2.2 Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Ortsrandeingrünung und der privaten Grünflächen (Gärten), die jeweils eine Aufwertung erhalten, wird den umweltschützenden Belangen im Planungsgebiet durch Sicherung des Bestandes und des damit verbundenen Freiflächenerhalts Rechnung getragen. Entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.2.1 Grünordnung: Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH Stöberlstraße 33 80 687 München Tel.: (089) 7000 93 72 Fax.: (089) 7000 93 73
Email: m.waubke@planbuero-tietz.de

2.3 Rahmenplan – Gernlinden

Unter Berücksichtigung der Potentiale sowie des demographischen Wandels und der damit verbundenen langfristigen Entwicklungstendenz im Landkreis Fürstenfeldbruck hat die Gemeinde Maisach für den Gemeindeteil Gernlinden nachfolgende Entwicklungsziele als Grundstein zum Erhalt der Lebensqualität definiert:

Leitsätze:**- städtebaulich:**

Schließen der Raumstrukturen im Süden beim Kinderspielplatz

- sozial:

Schaffung eines Kommunikationsbereiches - Generationstreff

Schaffung von direkten und indirekten Kommunikationsbereichen**- wirtschaftlich:****Erweiterung des Versorgungsspektrums im Ortszentrum**

Erweiterung des Dienstleistungsspektrum im Norden unter dem Begriff ‚Gernlinden verbindet‘.

- ökologisch:

Stärkung und Erhaltung des öffentlichen Grünbereiches

Um die gefassten Leitziele zu erreichen, hat die Gemeinde Maisach sich entschieden, für den Gemeindeteil Gernlinden im Bereich der Ortsmitte bis an die nördlich angrenzende S-Bahn-Trasse einen Rahmenplan aufzustellen.

Auszug aus dem Rahmenplan (Pkt. 1.4)

Differenzierung – Entwicklungsachsen / Ortsmitte - Süd

Es handelt sich hierbei um den Bereich südlich der S-Bahn-Trasse. Hier befindet sich sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung. Die Ortsmitte dient als Versorgungszentrum, da dort Geschäfte wie Bäcker und Metzger und auch die Banken untergebracht sind.

3. Angaben zum Planungsgebiet

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern Fl. Nrn. 1574/50, 1574/51, 1574/24, 1574/20 (b), 1574/42, 1574/41, 1574, 1574/14, 1574/49, 1574/3, 1574/20 (a), 1574/2, 1574/43, 1574/25, 1574/17, 1578/37, 1578/116, 1578/115, 1578/38, 1578/50, 1578/70, 1578/51, 1578/33, 1578/7, 1578/8, 1578/112, 1578/109, 1578/113, 1578/13, 1578/49, 1578/14, 1578/114, 1575/1, 1575/5, 1575/6, 1575/7, 1575/8, 1575/9, 1575/10, 1575/11, 1575/12, 1575/13, 1575/14, 1575/15, 1575/16, 1575/17, 1575/18, 1575 sowie die öffentlichen Flächen 1574/52, 1574/11 Teil, 1574/40, 1574/45, 1574/47, 1573/23, 1575/1, 1576/4, 1576/8, 1578/86, 1578/6 Teil und Fl. Nr. 1576/3 Teil Brucker Straße.

Es schließt eine Fläche von ca. 3,98 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

Im Westen von den Fl. Nrn. 1578/47, 1578/103, 1578/10, 1578/43, 1578/88, 1578/9, 1578/92, 1578/93.

Im Süden durch die Fl. Nrn. 1578/24, 1578/30, 1578/71 und die Friedensstraße.

Im Osten durch die Fl. Nrn. 1574/37, 1574/12 und 1573/24, 1573/156.

Im Norden durch die Fl. Nrn. 1574/68, 1574/69, 1574/70, 1574/48, 1574/71 und den Gleiskörper der DB.

3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist mittels der Gemeindestraßen: Heinestraße, Merianstraße, Heinzingerstraße, Brucker Straße, Graf-Toerring-Straße und Buschingstraße erschlossen.

3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der E.ON Bayern AG.

3.3 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal.

3.4 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die günstigen Bodenverhältnisse (Kies) sind zur Versickerung von Oberflächenwasser bestens geeignet.

3.6 In diesem Bereich sind keine Bodendenkmäler gelistet.

3.7 Verkehrslärm/Erschütterungen

Aufgrund der im Norden angrenzend vorbeiführenden Bahnstrecke Augsburg-Olching-(München) sind Lärm- und Erschütterungsimmissionen, die die einschlägigen Richtwerte überschreiten können, möglich. Das Plangebiet ist bereits mit Baurecht bebaut, Wohnbebauung auch angrenzend zur Bahnlinie (Entfernung weniger als 40 m) ist prägend vorhanden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für das gesamte Planungsgebiet überschritten. Im Zuge des sechsgleisigen Ausbaus des Streckenabschnitts Augsburg-Olching werden beiderseits der Bahnlinie aktive Schallschutzmaßnahmen getroffen. Südlich der Bahn entlang des Plangebiets ist eine Schallschutzwand von 4 m über Schienenoberkante vorgesehen und reduziert die Schallemissionen. Der Tagesgrenzwert nach der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet von 59 db(A) kann nach der Aufstellung der Lärmschutzwand an allen ebenerdigen Wohnbereichen eingehalten werden.

An allen Ober- bzw. Dachgeschossen der bahnnahen Wohnbebauung ist es nicht möglich den Tagesgrenzwert einzuhalten. Es tritt jedoch keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand ein. Der Nachtgrenzwert der 16. BImSchV von 49db(A) kann im gesamten Planungsgebiet nicht eingehalten werden. Jedoch tritt eine Reduzierung von bis zu 7 db(A) in den Obergeschossen gegenüber dem Bestand ein.

Im Zuge der planerischen Vorsorge sollen Immissionsschutzmaßnahmen bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Maisach hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gernlinden Zentrum – Südseite mit folgendem städtebaulichen Planungsziel beschlossen:

***Erhaltung und Stärkung der Lebensqualität im Hinblick auf die Nahversorgung,
Schaffung von Wohnraum im Zentrum und Beruhigung der Verkehrssituation,
Erhalt der prägenden Grünstrukturen,
– durch Schaffung einer zentralen Mitte – Ortskern – von Gernlinden.***

5. Entwurf

5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer vertikalen Weiterentwicklung des Gebietes aus, somit wird dem Entwicklungsziel – Erhalt der Grünstruktur – Rechnung getragen. In erster Linie geht es um die Schaffung von mehr Infrastruktur in den Erdgeschossen der Gebäude im Mischgebiet und der Nachverdichtung mit Wohnungen, sowie um dem Erhalt der prägenden Baumstrukturen und die generelle Verkehrsberuhigung des gesamten Bereiches und der Schaffung der erforderlichen Parkmöglichkeiten.

6. Festsetzungen und Planinhalt

Art der Nutzung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs 1 BauGB, im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erarbeitet.

Die Art der Nutzung wird entlang der Straßenachsen als MI Mischgebiet entwickelt und im weiteren Verlauf bzw. in 2. und 3. Reihe als WA Allgemeines Wohngebiet. Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Festsetzungen zur Definition der gemischten Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude – im MI – mit einer möglichen jedoch nicht zwingenden Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchlich kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen sich entlang der Erschließungsstraßen entwickeln.

Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist insoweit festgelegt, dass mindestens 50% der Grundfläche des Erdgeschosses mit anderer als Wohnnutzung belegt sein müssen. Aufgrund dessen sind die Gebäude im MI dreigeschossig zulässig und die im WA und WA1 zweigeschossig und Dach. Wohnen ist in allen Bereichen zulässig, und im WA darüberhinaus nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, denn der Schwerpunkt der gemischten Nutzung muss entlang der Erschließungsstraßen stattfinden, somit reduziert sich auch der Verkehr in der zweiten Erschließungsreihe.

D.h. die Gemeinde entwickelt hier städtebaulich vorbildlich mit einer vertikalen Verdichtung im Ortskern. Somit bleiben die Grünflächen im Planungsgebiet sowie in Ortsrandlage – Erstere langfristig – erhalten.

Zum Einen wird hier die Infrastruktur, sprich die Versorgung vor Ort – im Rahmen eines aktiven Ortszentrums bedient und zum Anderen der dringende Bedarf an Wohnungen gedeckt.

Die Einfügung eines weiteren Geschosses im MI ist dem Bedarf an Versorgung sowie mehr Wohnraum im Zentrum geschuldet. Die damit verbundene höhere Raumhöhe (EG) und auch die gewünschte städtebauliche Verbindung mit den bereits dreigeschossigen Gebäuden, westlich der Brucker Straße stellt eine städtebaulich sehr gelungene Entwicklung – innerorts – dar.

Da im MI-Bereich eine städtebauliche Umstrukturierung stattfindet verläuft die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung – zwischen MI und WA – auch nicht Grenzkonform, da hier insbesondere im Bereich der Heinestraße langfristig eine größere Gebäudestruktur vorgesehen ist, die mit anderer als nur Wohnnutzung der Versorgung des Quartiers Gernlinden dienen soll. Generell kongruiert der Grenzverlauf überwiegend mit der Abgrenzung zwischen MI und WA, einzige Abweichungen begründen sich an der zukünftig geplanten städtebaulichen Struktur der größeren Baukörper mit gemischter Nutzung entlang der Erschließungsstraßen, insbesondere östlich der Brucker Straße und der Heinestraße.

Die Gärten mit zum Teil prägenden Baumstrukturen, sowie die prägenden Baumstrukturen entlang der Erschließungsstraßen bleiben als solche erhalten bzw. bei Wegfall müssen diese wieder ergänzt werden, weil die Bäume, entlang der Erschließungsstraßen als raumprägende Elemente städtebaulich markant und wichtig sind und auch in den Gärten. Die Verbreiterung des Straßenraumes entlang der Brucker Straße und Heinlestraße schafft mehr öffentlichen Raum und somit auch mehr Bewegungsfläche für alle Verkehrsteilnehmer, da der gesamte Bereich – verkehrsberuhigt – ausgeführt werden soll. Somit bleibt auch genügend Raum für Kurzzeitparker, denn die Dauerparker sollen in den jeweiligen Tiefgaragen untergebracht werden.

Die verkehrsberuhigte Ausführung der bereits im Bebauungsplan dargestellten Straßenabschnitte ist jedoch erst im Zuge der Entlastung dieser Straßen möglich, d.h. bei Inbetriebnahme der bereits geplanten und in absehbarer Zeit beginnenden Ausbaumaßnahme der Ostumfahrung.

Die Erschließung von sogen. Hinterliegergrundstücken muss im Zuge der Bauantragsstellung auf dem jeweiligen Baugrundstück dargestellt und sichergestellt werden, insbesondere bei einer Realteilung der Grundstücke, eine dingliche Sicherung (GD) der Zufahrt ist hier unumgänglich.

Maß der Nutzung

Der Haustyp A mit einer Wandhöhe von mind. 8,50m bis 9,50m und einer Dachneigung von 35 - 40°, entlang der Graf-Toerring-Straße, der Heinestraße und der Brucker Straße trägt der gewünschten Nutzung und dem vorherrschenden prägenden Gebäudetyp Rechnung. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße).

Dieser Haustyp bietet ausreichend Platz für die geforderte Andere Nutzung im Erdgeschoss und für Wohnen in den darüber liegenden Geschossen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist der etwas niedrigere, dort bereits vertretene Haustyp B, mit einer Wandhöhe von 5,80m bis 6,30m ausreichend, da dieser Bereich überwiegend dem Wohnen vorbehalten ist.

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind nicht erforderlich, außerdem stellt sich das Gelände als eben dar, d.h. 0,25m sind daher ausreichend um einen Ausgleich zu schaffen.

Die Dachaufbauten dürfen die Gebäudestruktur nicht verwässern und müssen sich dem Hauptdach unter bzw. angliedern, aufgrund dessen sind nur Dachgauben, gemäß der gemeindlichen Gestaltungsvorschrift zulässig.

Für die bestehenden Gebäude mit Flachdach wird die vorhandene Wandhöhe, hier oberer Punkt der Attika übernommen und als solche zukünftig festgelegt. Dies betrifft nur die bestehenden Gebäude auf der Fl. Nr. 1574 in der Heinestraße.

Die Baulinie, hier als sog. Baufluchtlinie grenzt den öffentlichen Raum (Straße und Großbäume) vom halböffentlichen (Vorbereich) ab und definiert somit insgesamt den städtebaulichen Raum zwischen den Gebäudestrukturen, der im Zentrum von Gernlinden belebt und bespielt werden kann.

Zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie sind nur die Stellplätze für die Besucher, sowie Fahrradstellplätze zulässig. Dies unterstreicht hier die städtebauliche Intension der Gemeinde die Erreichbarkeit der Geschäfte zu erhöhen und diese somit zu unterstützen, indem der Besucher direkt vor dem Laden/Geschäft/Betrieb für die Dauer seines Einkaufes parken kann und nicht erst in die Tiefgarage fahren muss, wenn er dies nicht möchte. Andererseits sind die Parkplätze vor den Läden nicht durch Dauerparker (Mieter) blockiert.

Animation für die geplante Entwicklung im Ortszentrum Gernlinden – Blick von der Brucker Straße in Richtung Norden.



Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GR (Grundfläche) definiert, die sich in erster Linie an dem Bestand orientiert und zum anderen an den erforderlichen Flächen die zur Einfügung der städtebaulich gewünschten Nutzung im Erdgeschoss erforderlich sind. Die Überschreitungen geben Raum für die Erschließung, die Tiefgaragen, die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

Als Bauweise ist im WA1 aufgrund der bestehenden Reihenhausstruktur, die auch weiterhin erhalten bleiben soll, als geschlossene Bauweise festgelegt. Dies ist der einzige Unterschied zum WA. Hier ist nur die offene Bauweise definiert, die aber als solche nicht festzusetzen ist, da sie immer gegeben ist, falls nicht anderes festgelegt wird. Die Häuser sind generell nur als Einzelhäuser festgelegt, außer auf den Parzellen, die bereits eine Grundstücksteilung erwirkt haben und somit zwei Buchgrundstücke sind, hier wurden Doppelhäuser festgelegt.

Die Baugrenzen zeichnen die zukünftige städtebauliche Anordnung der Gebäude ab. D.h. mögliche bestehende Gebäude liegen zum Teil außerhalb der eingetragenen Baufenster. Die Gemeinde ist sich der Problematik bewusst, dass hier evtl. bei Änderungen am Bestand ausnahmsweise die Änderung, obwohl außerhalb der Baufenster, zuzulassen sind. Dies betrifft insbesondere auch Maßnahmen zu energetischen Sanierung der bestehenden Gebäude.

Dies beschränkt sich jedoch überwiegend auf das zukünftige MI-Gebiet, da hier eine städtebauliche Umstrukturierung stattfindet, die sich im Rahmen der zukünftigen Baufenster und Baugrenzen darstellt, die jedoch nicht durchgängig der momentanen städtebaulichen Struktur entsprechen.

Bei Fl. Nr. 1574/3 wurde aufgrund der Bebauung, bis fast an die Grenze, die auch als Terrasse benutzt wird, das Baufenster über den tatsächlichen Bestand gelegt. Wie dies im WA größtenteils festgelegt ist. Außer im Bereich von Vor- und Rücksprüngen, die als untergeordnete Gebäudeteile über die bestehenden Baufenster reichen dürfen, oder für Flurnummern, wie die Fl. Nr. 1578/49 wo bereits ein Antrag für eine Umplanung in der Gemeinde vorliegt.

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig. Deren Zufahrten müssen, falls sie nicht separat, sprich nicht im Gebäude verlaufen 3,00 m hinter der Gebäudevorderkante zurückbleiben, dies gilt auch für alle baulichen untergeordneten Gebäude, um die Gebäudestrukturen als Raumkanten nicht zu verwässern. Zum Erhalt des dörflichen Charakters sind Einfriedungen gem. der gemeindlichen Einfriedungssatzung zulässig.

Tiefgaragen müssen zum Erhalt der Besonderheit in Gernlinden – mit dem sehr hohen Grünanteil mit Großbäumen und Gärten – im MI und im WA unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden.

Im **MI** müssen generell alle notwendigen Stellplätze außer der Besucherstellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Letztere sind zum Erhalt und der Förderung der Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe oberirdisch zulässig, jedoch nur in wasserdurchlässiger Ausführung. Im **WA** sind ab 5 Wohnungen auch Tiefgaragen erforderlich, aufgrund der vorher genannten Intention der Gemeinde, bis 4 Wohnungen sind die notwendigen Stellplätze auch als oberirdische Stellplätze und Garagen zugelassen. Die Zufahrten und die offenen Stellplätze sind jedoch wasserdurchlässig auszubilden. Im **WA1** sind die Stellplätze wie bereits ausgeführt, in der vorhandenen Tiefgarage unterzubringen.

Abstandsflächen

Im **WA** sind die Abstandsflächen angeordnet, um die Gärten grün und besonnt zu halten, da dieser Bereich überwiegend dem Wohnen vorbehalten ist.

Im **MI** werden die Abstandsflächen nicht angeordnet der Brandschutz muss jedoch gewährleistet sein. Dies ist hier so gewünscht, um das Zentrum mit seinen großen Gebäudestrukturen zu markieren, städtebaulich zu verdichten und von der umgebenden lockeren Wohnstruktur zu unterscheiden. Die städtebauliche Entwicklung definiert hier, die Dichte im Zentrum und die Großzügigkeit in zweiter Reihe. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen immer gegeben sein!

7. Naturschutz und Landschaftspflege, UB

Durch den Bebauungsplan ist kein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, beziehungsweise des Landschaftsbildes, wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die festgelegten Nachverdichtungen sind sehr gering und tragen nicht zu einer Verschlechterung der Bodenstruktur, der klimatischen Verhältnisse oder sonstiger relevanter, zu prüfender Parameter bei, da die Entwicklung vertikal stattfindet. Auch müssen die Baumstrukturen (entlang der Straßen) soweit möglich erhalten bleiben, bzw. an anderer Stelle (versetzt) als Ersatzpflanzungen wieder gepflanzt werden.

8. Fazit

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Stärkung der zentralen Ortsmitte von Gernlinden.

11.05.17

Hans Seidl, Erster Bürgermeister



V. Winzinger

Vera Winzinger Architektin/Stadtplanerin