

Gemeinde Maisach

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Maisach – Estinger Straße Süd“ 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 14.12.2016
Endfassung vom 08.03.2017

Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Estinger Straße Süd“

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1/1000	
B.	Festsetzungen	4
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.	Bauweise	6
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6.	Bauliche Gestaltung	6
7.	Werbeanlagen	8
8.	Flächen für Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	9
9.	Verkehrsflächen	9
10.	Flächen für Ver- und Entsorgung	10
11.	Grünordnung	10
12.	Einfriedung	12
13.	Immissionsschutz	12
14.	Sonstige Festsetzungen	13
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	14
2.	Textliche Hinweise	14
2.1	Schneelast	14
2.2	Hydrologie	14
2.3	Ver- und Entsorgung	14
2.4	Grünordnung – Naturschutz und Landschaftspflege	15
2.5	Immissionsschutz	16
2.6	Feuerwehr	16
2.7	Altlasten - Kampfmittel	16
2.8	Barrierefreie Nutzung	16
2.9	Energieeffizienz und Energieeinsparung	17
2.10	Denkmalschutz	17
	Kartengrundlage	17
D.	Verfahrensvermerke	18
	Unterschriften	18

Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Estinger Straße Süd“

Satzungspräambel


Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 sowie § 13a 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:
142/68, 150/1, 150/3 und 150/4 sowie Teilflächen der Flurnummern 142, 142/3, 142/51, 142/71, 145/2 und 147 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentumbruck.

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

1.3  Abgrenzung nach Maß der Nutzung (Baugebiet).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Baugebiete

WA 1 u. 2 **Allgemeines Wohngebiet**

2.2 Nutzungen

WA 1 und 2 (§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete)

Folgende Nutzungen sind allgemein zulässig:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen bzw. Nutzungen der Verwaltung (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO)

Nachfolgende Nutzungen sind nicht zulässig:

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

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

3.1.1 Bezugshöhe

Als untere Bezugshöhe 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 Estinger bzw. Gernlindener Straße festgesetzt. Die nächstgelegene bestehende Höhenkote (Straßenniveau) an der Estinger Straße (Kreisel) liegt bei 511,74 m üNN.

3.1.2

WH 9,5

Zulässige Wandhöhe

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 9,5 m
Die Wandhöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils.

3.1.3

Definition der Wandhöhe

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

3.1.4

Wandhöhe Zwerch- / Quergiebel und Zwerchhäuser

Die Wandhöhe von Zwerch- / Quergiebeln und Zwerchhäusern darf die jeweils zulässige maximale Wandhöhe gemäß Ziffer 3.1.2 um maximal 3,0 m übersteigen.

3.2 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

3.2.1

GR 245

Die maximale Grundfläche (GR) ist in den jeweiligen Bauräumen festgesetzt, hier z.B. 245 m².

3.2.2

Die maximale Grundfläche für oberirdische Gebäude zuzüglich der Flächen von Terrassen, Kellertreppen, Balkonen und Vordächern darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 überschritten werden, bei Erfordernis einer Tiefgarage ausnahmsweise bis zu einer maximalen GRZ von 0,85.

3.3 Geschossfläche (GF)

3.3.1

GF 610

Die maximale Geschossfläche (GF) ist in den jeweiligen Bauräumen festgesetzt, hier z.B. 610 m².

3.3.2

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


3.4 Vollgeschosse


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

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt

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

5.1  **Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen, mit Ausnahme von Vordächern bei Hauszugängen oder Geschäften bis 1,30 m Tiefe, ist unzulässig.

5.2  **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und Art. 6 Abs. 8 BayBO, jedoch nur bis maximal zu einer Unterschreitung der Abstandfläche an den Längs- / Traufseiten von 0,9 H bzw. an den Seiten- / Giebelseiten von 0,5 H.

5.3 **Ausrichtung der Baulichen Anlagen**
Innerhalb eines Bauraums ist der Baukörper rechtwinklig sowie parallel zu einer der beiden Längsseiten der Bauräume (Baulinie bzw. Baugrenze) auszurichten.

5.4 **Änderungen im Gebäudebestand**
Im WA 1 sind auf Fl.-Nr. 150/1 Änderungen im Bestand (Umbau, Aufstockung) und Nutzungsänderungen zulässig, soweit durch die Änderungen die maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) nicht überschritten und die sonstigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden. Ausnahmsweise können im Einzelfall geringfügige Abweichungen zugelassen.

5.5 **Abstandflächen**
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.

6. Bauliche Gestaltung Art. 81 BayBO

6.1 Baukörper

6.1.1 **Treppenhäuser, horizontale Erschließung**
Laubengangerschließungen an den der Estinger und Gernlindener Straße zugewandten Fassaden sind unzulässig. Ansonsten sind Laubengangerschließungen 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 Estinger Straße zugewandten Fassaden unzulässig.

6.1.3 **Zwerch- / Quergiebel und Zwerchhäuser**

Siehe Festsetzung Ziffer 6.3.4.

6.2 **Fassaden**

6.2.1 **Gestaltung, Farb- und Materialwahl**

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

6.2.2 **Technische An- und Aufbauten**

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

6.3 **Dächer**

Für die Hauptbaukörper werden symmetrische Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Abwalmungen, Abschleppungen und pultartige Staffelungen sind unzulässig. Für Anbauten werden Pultdächer festgesetzt.

6.3.1 **Vorgeschriebene Firsrichtung**

- Firsrichtung des Hauptdaches

6.3.2 **SD Satteldach**

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

6.3.3 **Dächer untergeordneter Bauteile sowie von Nebenanlagen, Garagen und Tiefgarageneinhausungen / - Rampen**

- Dächer untergeordneter Bauteile, wie z.B. Vordächer und Überdachungen sind als flach geneigtes Pultdach bis 6° oder begrüntes Flachdach auszuführen.
- Für Garagen und Nebenanlagen gelten die Vorschriften gem. § 3 der „Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude“ i.d.F. vom 31.05.1995.
- Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Tiefgarageneinhausungen / -Rampen als begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis 6° ausgeführt werden.
- Als Dacheindeckung für Flach- und flach geneigte Dächer sind zulässig: Metalleindeckung, extensive Begrünung, Glas

6.3.4 **Zwerch- / Quergiebel und Zwerchhäuser**

- An den Fassaden zur Estinger Straße (Baulinie) sind Zwerch- / Quergiebel und Zwerchhäuser unzulässig.
- An allen anderen Längsfassaden sind je Bauraum ein Zwerch- / Quergiebel bzw. Zwerchhaus zulässig bis zu einer Länge von max. 1/3 der gesamten Firstlänge. Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen höchstens 1/3 der gesamten Firstlänge einnehmen. Ein Zwerchhaus kann bis max. 2,0 m gegenüber dem Hauptbaukörper vorspringen.
- Die Dachneigung von Zwerch- / Quergiebeln und Zwerchhäusern muss der des Hauptbaukörpers entsprechen und die Firsthöhe des Quergiebels deutlich unter der des Hauptfirstes bleiben.

6.3.5 **Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte**

- Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig.
Es gelten für die Gauben die Vorschriften gem. § 2 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.

6.3.6 **Dachbelichtungselemente im Bereich von Flachdächern**

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

6.3.7 **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.

6.3.8 **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

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

6.3.9 **Ausnahmen in Bezug auf den Bestand**

Ausnahmen zu den vorstehenden Regelungen Ziff. 6.3.1 bis 6.3.6 sind bei Änderungen und Erweiterungen des Bestandsgebäudes im WA 1 auf Fl.-Nr. 150/1 zulässig, soweit sich dabei das äußere Erscheinungsbild des Bestandsgebäudes nicht wesentlich ändert.

6.4. **Abgrabungen und Aufschüttungen**

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

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 30 cm.
- Sämtliche Kabelführungen sind unsichtbar zu verlegen.
- Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.
- Angeklebte Werbeplakate mit mehr als 10% der jeweiligen Fensterfläche sind nicht zulässig

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

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

8.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

8.1.1 Allgemein

- Sämtliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch im WA 1 nicht im Vorbereich zwischen Baulinie und straßenseitiger Grundstücksgrenze Estinger Straße.
- 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 im WA 1 untergeordnete Nebenanlagen, z.B. für Abfallbehälter, auch näher zur Straße zugelassen werden.

8.2 Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen


8.2.1 Im WA 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 sowie Tiefgaragen, Tiefgaragen-Einhausungen und -Rampen sind, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb der Bauräume zulässig, jedoch sind Garagen sowie Tiefgaragen-Einhausungen und -Rampen im WA 1 nicht nördlich der straßenseitigen Gebäudeflucht (Baulinie Estinger Straße) der Hauptbaukörper zulässig. Ansonsten ist § 3 der „Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude“ i.d.F. vom 31.05.1995 zu beachten. Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

8.2.3 Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohneinheiten, die über die Estinger Straße erschlossen werden, können abweichend zu § 2 Absatz 3 der Stellplatzsatzung nur zwei Drittel der erforderlichen Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen werden, wenn ansonsten der Nachweis auf dem Grundstück nicht bzw. nur mit erheblichem Mehraufwand bzw. einer deutlich erhöhten Versiegelung umsetzbar ist. Die verbleibenden, nicht oberirdisch geplanten Besucherstellplätze, sind in der Tiefgarage nachzuweisen.

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

9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

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

9.1.2  Öffentliche Verkehrsfläche

9.1.3



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.

9.1.4



Zu- und Ausfahrtsbereich Erschließung

Entlang der Estinger Straße sind außerhalb dieser Zu- und Ausfahrtsbereiche keine weiteren Zufahrten für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Zu- und Ausfahrtsbereiche entlang der Gernlindener Straße sind unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen sowie sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorgaben frei wählbar.

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

10.1 Versorgung

10.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

11. Grünordnung

11.1 Gehölzpflanzung

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

11.1.1 Baumschutz

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

11.1.2 Abstand zu Versorgungseinrichtungen

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

11.1.3 **Baumscheiben / Pflanzgrube**

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m² in Belagsflächen und 8 m² 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 m² mittels Bodenmodellierung und/ oder baulicher Aufkantung auf mindestens 100 cm zu erhöhen.

Für Bäume entlang der Estinger und Gernlindener Straße 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. „Troglwirkung“ nach sich ziehen würde, stattfinden.

11.1.4 **Pflanzqualitäten**

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die folgenden Qualitäten zu verwenden.

Bäume 2.+3. Ordnung

Hochstämme

Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen

Sträucher

Mindestpflanzgröße Sol. 60-100 cm

11.1.5 **Artenauswahl der Gehölze**

Für die Begrünung sind nur standortgerechte heimische Gehölze zulässig.

11.2 **Zu begrünende Flächen**

Die nicht überbauten und nicht zur Erschließung sowie dem ruhenden Verkehr dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen

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. 6.3.3.

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 m² Wohnfläche mindestens 1,5 m², insgesamt jedoch mindestens 60 m² 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

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.


13. Immissionsschutz

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dient die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 216097 / 2 vom 17.11.2016 des Ingenieurbüros Greiner.

13.1 Verkehrsgeräusche

13.1.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche sind an den mit Planzeichen Ziffer 13.1.2 markierten Gebäudefassaden (vgl. Abbildung, Anhang A, Seite 7 der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung) 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 $R'_{w,res} \geq 40$ dB
Büroräume $R'_{w,res} \geq 35$ dB

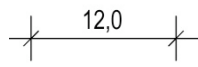
13.1.3 Alle übrigen Aufenthaltsräume von Wohnungen $R'_{w,res} \geq 35$ dB
Gebäudefassaden Büroräume $R'_{w,res} \geq 30$ dB

13.1.4 An allen Gebäudefassaden ist eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen.

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

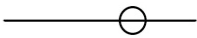



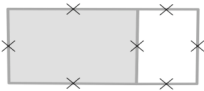

14.1 Maßliche Festsetzung



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
- 1.2 150/3 Flurnummer, z.B. 150/3
- 1.3  Bestehende Höhenkote
- 1.4  Bestehendes Hauptgebäude
- 1.5  Bestehendes Nebengebäude
- 1.6  Zu entfernendes Haupt- und Nebengebäude
- 1.7  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, d.h. der öffentlichen Abwasserkanalisation zuzuleiten.

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

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

2.3.3 **Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung zu nutzen bzw. am Anfallsort zu versickern. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

Die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) regelt unter welchen Voraussetzungen eine erlaubnisfreie Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Für die Versickerungseinrichtungen sind ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen.

Auf privaten Grundstücken sind Flächen von

- Wegen
- Stellplätzen
- Garagenzufahrten
- Feuerwehrezufahrten
- Feuerwehraufstellflächen

mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hiervon ausgenommen sind öffentlich gewidmete Flächen, 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 ABGB 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**

In älterem Baumbestand, der Höhlungen aufweist, können sich mögliche Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten (Höhlenbrüter, Fledermäuse) befinden, die gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden dürfen.

Rechtzeitig vor Fällung ist deshalb zu untersuchen, ob die Höhlungen bewohnt und besonders geschützte Tierarten betroffen sind.

2.5 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.

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 Fürstentfeldbruck 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 Fürstentfeldbruck, 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 Fürstentfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

2.7.2 Kampfmittel

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

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

2.8 Barrierefreie Nutzung

Es wird verwiesen auf

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

2.9 Energieeffizienz und Energieeinsparung

2.9.1 Energieeffizienz und Gebäudeplanung

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

2.9.2 Ressourcenverbrauch

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

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Fachkarte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayerischer Denkmal-Atlas) befinden sich im gesamten Planungsumgriff weder Boden- noch Baudenkmäler.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

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 09.06.2016 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Maisach, Estinger Straße Süd“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 14.12.2016 hat der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 14.12.2016 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 14.12.2016 im Zeitraum vom 30.12.2016 bis 10.02.2016.
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

4. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom 08.03.2017 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom 08.03.2017 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Maisach
Maisach, den

Planverfasser
Germering, den 10.03.2017



.....
Hans Seidl
1. Bürgermeister

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