

Gemeinde Maisach

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Ortszentrum Maisach“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung

Planverfasser

Schultz-Brauns Architekten und Stadtplaner

Otto Schultz-Brauns BDA

Friedrichstraße 33

80801 München

Büro Freiraum

Johann Berger

Landschaftsarchitekt BDLA

Oberer Graben 3a

85354 Freising

Daten

Entwurf vom 23.06.2014

Endfassung vom 03.07.2014

Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Ortszentrum Maisach“

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1/500	
B.	Festsetzungen	5
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	5
2.	Art der baulichen Nutzung	5
3.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.	Bauweise	8
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.	NN	8
7.	Bauliche Gestaltung	8
8.	Werbeanlagen	9
9.	Flächen für Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	10
10.	Verkehrsflächen	11
11.	Flächen für Ver- und Entsorgung	11
12.	Grünordnung	12
13.	Einfriedung	14
14.	Immissionsschutz	14
15.	Sonstige Festsetzungen	16
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	17
2.	Textliche Hinweise	17
2.1	Schneelast	17
2.2	Hydrologie	17
2.3	Ver- und Entsorgung	17
2.4	Grünordnung	18
2.5	Feuerwehr	18
2.6	Altlasten - Kampfmittel	18
2.7	Barrierefreie Nutzung	19
2.8	Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen	19
	Kartengrundlage, Unterschriften	19
D.	Verfahrensvermerke	20
	Planzeichen und Text	

Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Ortszentrum Maisach“

A. Planteil

Austauschseite:

bitte den Plan M 1/500 in DIN A3 hier einlegen

Gemeinde Maisach - Bebauungsplan „Ortszentrum Maisach“

Satzungspräambel


Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB i.V.m. §§ 11, 12 und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert Art. 20a (Art. 65 G vom 24.07.2012, 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert gem. § 1 Nr. G vom 08.04.2013, 174, und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 23.12.2005 (GVBl. 2006 S.2), der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als


Satzung.


B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Flurnummern:
6, 8/4, 8/10, 9, 9/1 und Teilflächen der Flurnummern 142/1 sowie 142/40 der Gemarkung Maisach, Landkreis Fürstentum.

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
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.4  Abgrenzung Baugebiete

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Baugebiete

2.1.1 **SO 1** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Ärztehaus, Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe und Schank- und Speisewirtschaften

2.1.2 **WA** Allgemeines Wohngebiet

2.1.3 **SO 2 u. 3** Sondergebiet für Einzelhandel, Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe

2.2 Nutzungen

2.2.1 SO 1 für großflächigen Einzelhandel, Ärztehaus, Wohnen, das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe und Schank- und Speisewirtschaften

Im SO 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig

- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur im EG, Nebenräume für Einzelhandel wie Büros, die nicht von Kunden betreten werden, sind auch in den Obergeschossen zulässig

Für die Einzelhandelsbetriebe gelten folgende Einschränkungen:

Im „Haus Ost“ ist ein Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig

Im „Haus Ost“ ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig, wenn dieser als eigenständiger Betrieb betrieben wird.

Im „Haus West“ sind gesundheitsbezogene kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, wie Apotheken, Sanitätshaus, Optiker oder Akustiker zulässig.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

- Wohnnutzungen ab dem 1. OG
- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Im SO 1 sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe oberhalb des EG

2.2.2 SO 2 und 3 für Einzelhandel, Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe

Im SO 2 und 3 folgende Nutzungen allgemein zulässig.

- Einzelhandelsbetriebe, jedoch nur im EG, Nebenräume für Einzelhandel wie Büros, die nicht von Kunden betreten werden, sind auch in den Obergeschossen zulässig
- Wohnnutzungen, im SO 2 jedoch nur ab dem 1. OG,
- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Im SO 2 und 3 sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandel oberhalb des Erdgeschosses
- Gartenbaubetriebe

2.2.3 WA

Im WA sind neben den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Im WA sind nachfolgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- 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 die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf 513,20 m über NN festgesetzt. Sie liegt 31 cm über der im Plan gekennzeichneten bestehenden Höhenkote der südwestlichen Grundstücksecke an der Bahnhofstraße mit 512,89 m über NN.

3.1.2

WH 11,5

Zulässige Wandhöhe

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 11,5 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.

Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bei Wänden mit nicht geneigten Dächern ist durch Geländer bis zu 100 cm zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe im Bereich der vertikalen Erschließungsanlagen (Treppe / Aufzug) ist bis zu 80 cm zulässig.

3.2 Grundfläche

Die Grundfläche im SO 1 beträgt 4.000 m². Die Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 4.896 m² überschritten werden.

Die Grundfläche im SO 2 beträgt 1.033 m². Die Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 1.365 m² überschritten werden.

Die Grundfläche im SO 3 beträgt 305 m². Die Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 708 m² überschritten werden.

Die Grundfläche im WA beträgt 408 m². Die Grundfläche darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 640 m² überschritten werden.

3.3 Geschossfläche

3.3.1 Die Geschossfläche beträgt

- im SO 1: 9.400 m²
- im SO 2: 2.337 m²
- im SO 3: 900 m²
- im WA: 1.100 m²

3.4 Vollgeschosse

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

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 **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).

Im SO 1 ist auf der Südseite des "Haus Ost" im 1.-2. OG das Überschreiten der Baugrenze durch Balkone/Loggien um max. 1,30 m, auch soweit sich diese über die gesamte Länge der Fassade erstrecken, zulässig.

Im WA – hier auf der Süd- und auf der Westseite – sowie im SO 3 – hier auf der Südseite – ist das Überschreiten der Baugrenze durch Balkone/Loggien um max. 1,30 m, auch soweit sich diese über die gesamte Länge der Fassade erstrecken, zulässig.

Im SO 2 und 3 sowie im WA sind Überschreitungen der Baugrenzen durch den Bestand auch bei Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig, soweit die aktuelle Überschreitung der Baugrenze durch die Erweiterung bzw. Änderung nicht erhöht wird.

6. **NN**

7. **Bauliche Gestaltung** **Art. 81 BayBO**

7.1 **Baukörper**

7.1.1 **Treppenhäuser, Erschließung der Wohnungen** Laubengangerschließungen sind unzulässig.

7.1.2 **Balkone** Balkone sind zulässig. Im SO 1 ist auf der Südseite des "Haus Ost", im SO 2 auf der Süd- und Westseite des festgesetzten Baukörpers, jeweils im 1.-2. OG das Überschreiten der Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen und unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse (Ziff. 1.3.) durch Balkone/Loggien bzw. Trennwänden von Dachterrassen über dem Erdgeschoss um max. 1,30 m, auch soweit sich diese Anlagen über die gesamte Länge der Fassade erstrecken, zulässig.


7.2 **Fassaden**

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

7.2.2 **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.

7.3 Dächer

7.3.1 

Vorgeschriebene Firstrichtung

- Firstrichtung des Hauptdaches

7.3.2 **FD**

Flachdach

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

7.3.3 **SD**

Satteldach

- Zulässige Dachneigung von 7° bis 18°
- Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden
- Ziegel- bzw. Betondachsteine

7.3.4 **Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen**

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

7.3.5 **Gauben, Dachverglasungen und Dacheinschnitte**

- Dachgauben sind unzulässig.
- Dachflächenfenster und Verglasungen von Dachflächen sind zulässig, sie sind geometrisch geordnet und einheitlich zu gestalten
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.3.6 **Dachbelichtungselemente im Bereich von Flachdächern**

- Lichtkuppeln oder Glasoberlichter sind zulässig.

7.3.7 **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.

7.3.8 **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**

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

7.3.9 **Ausnahmen in Bezug auf den Bestand**

Ausnahmen zu den vorstehenden Regelungen Ziff. 7.3.1 bis 7.3.8. sind bei Änderungen und Erweiterungen der Bestandsgebäude in den SO 2 und 3 und im WA zulässig, soweit sich dabei das äußere Erscheinungsbild der Bestandsgebäude nicht wesentlich ändert.

8. Werbeanlagen Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO

8.1 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.

8.2 Ferner wird festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 5,50 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

9. 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

9.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen

9.1.1 Allgemein

- In den Sondergebieten SO 1,2 und 3 sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume zulässig. Technikräume, Müllanlagen und Lager sind in die Hauptkörper zu integrieren.
Flächen für Abstellmöglichkeit von Fahrrädern sind abweichend hiervon in allen Baugebieten auch außerhalb der Bauräume zulässig
Im SO 1 ist ein Trafo auch außerhalb der Bauräume zulässig.
IM WA sind sämtliche Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig.

9.1.2 Ausnahme

Im Wege der Ausnahme können Nebenanlagen im SO 2 und 3 auf anderen Flächen zugelassen werden.

9.2 Stellplätze und oberirdische Garagen

In den Sondergebieten SO 1,2 und 3 sind Stellplätze nur in der festgesetzten Tiefgarage, im SO 1 und 2 zudem oberirdisch innerhalb der Dienstbarkeitsfläche (Ziff.10.1.5) zulässig. Innerhalb der Dienstbarkeitsfläche sind die Stellplätze so anzuordnen, dass mindestens ein 1,50 m breiter Gehweg verbleibt.

In den Sondergebieten SO 1,2 und 3 gilt für die Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze des Landes Bayern (GaStellV). Im WA gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisach in der Fassung vom 24.01.2006.


Im WA sind oberirdische Stellplätze und Garagen, soweit sie abstandsflächenrechtlich zulässig wären, auch außerhalb der Baufenster zulässig. Im SO 3 sind oberirdische Stellplätze außerhalb der Baufenster zulässig.

9.3 Tiefgarage



Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage (TGa)


9.3.1 Tiefgaragenrampen sind in den Sondergebieten SO 1, 2 und 3 in die Gebäude zu integrieren

9.3.2  Zu- und Ausfahrtsbereich Erschließung
Anlieferung und Tiefgarage


9.3.3 Entlang der Bahnhofstraße sind außerhalb der Zu- und Ausfahrtsbereiche gem. Ziff. 9.3.2 keine weiteren Zufahrten für Anlieferung und Tiefgarage zulässig.


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


10.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Dienstbarkeitsflächen

10.1.1  Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

10.1.2  Öffentliche Verkehrsfläche

10.1.3  Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) mit besonderer Zweckbestimmung
„Fußgänger und Radfahrer“ (F+R)
Die öffentliche Verkehrsfläche kann vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

10.1.4  Sichtdreiecke
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke 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. Dies gilt auch während der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10.1.5  Dienstbarkeitsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit (Gehrecht)
Innerhalb der Dienstbarkeitsfläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern, dass einen Gehweg mit einer Breite von mindestens 1,50 m vorsieht.


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

11.1 Versorgung

11.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

11.1.2 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 integriert sein.

12. Grünordnung

12.1  zu pflanzender Baum, der Standort ist variabel.



12.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

12.2.1 Baumschutz

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
Ein zu erhaltender Baumbestand und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind in einem qualifizierten Fachplan darzulegen und zur Genehmigung einzureichen, zuzüglich 5 m-Umgriff um das Bauvorhaben.

12.2.2 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.

12.2.3 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.

Der Baumgraben ist frei von Sparten und mit einer durchwurzelbaren Pflanzfläche von mindestens 24m² 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 1,50m unter GOK auszuführen.

Auf unterbauten Flächen des Grundstückes ist die durchwurzelbare Substratstärke der jeweiligen Baumstandorte auf einer Mindestfläche von 10m² mittels Bodenmodellierung und/ oder baulicher Aufkantung auf mindestens 100cm 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.

12.2.4 Pflanzqualitäten

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden. Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrschutz 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

12.2.5 Artenauswahl der Gehölze

Es sind nur standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Für die Begrünung der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze sind nur heimische Arten zulässig.

Für raumbildende, ortsprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:

Für die Bäume entlang der Straße „Bahnhofstraße“ ist folgende Art zu pflanzen:

Aesculus carnea `Briotii`

Hst, 4xv, mB, StU 20-25

Alternativ ist eine Pflanzung von *Carpinus betulus*, Hst, 4xv, mB, StU 20-25 möglich.

Für die Bäume entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und entlang der Riedlstraße ist folgende Art zu pflanzen:

Sorbus aria `Magnifica`

Hst, 4xv, mB, StU 18-20

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

Für die Bäume entlang des Huttenloherweges ist folgende Art zu pflanzen:

Crataegus lavalleyi `Carrierei`

Hst, 4xv, mB, StU 18-20

Alternativ ist eine Pflanzung von *Malus floribunda*, Hst, 3xv, StU 18-20 möglich.

12.2.6 Anzahl und Lage der Bäume in der Planzeichnung

Bei den in den Planzeichnungen festgesetzten, zu pflanzenden Bäumen ist eine veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen zulässig. Die Anzahl der festgesetzten Bäume bleibt bindend.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen. Die im Planenteil ersichtlichen Bäume auf dem Grundstück können angerechnet werden.

12.3 Zu begrünende Flächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie die Dienstbarkeitsflächen im SO 1 sind zu mindestens 20% zu begrünen (einzusäen und/oder zu bepflanzen).

In den SO 2 und 3 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (einzusäen und/oder zu bepflanzen). Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche im SO 2 gilt dies für die Flächen, die nicht als Gehweg oder Stellplätze bzw. Tiefgaragenzufahrt genutzt werden.

Im WA sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Flächen sind baumüberstanden und mit Ansaaten, bzw. bei Pflanzungen mit geeigneten, vorwiegend heimischen, Arten und Sorten, auszustatten. Der Oberbodenaufbau ist möglichst gering zu halten.

12.4 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünung wird festgesetzt für:

- Außenwand TG-Rampe
- Außenwand der Treppenhäuser, die an der westl. Gebäudefassade situiert sind und nicht allseitig umschlossen sind.

12.5 Dachbegrünung

Die Aufenthaltsflächen oberhalb des Erdgeschosses sind intensiv zu begrünen. Die Mindesthöhe des durchwurzelungsfähigen Materials beträgt 45 cm. Im Übrigen gilt Ziff. 7.3.2.

12.6 Tiefgarage

Die Mindesthöhe des durchwurzelungsfähigen Materials in Vegetationsbereichen beträgt 60 cm. Im Bereich der Baumpflanzungen gilt Ziff. 12.2.3.

12.7 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.

12.8 Belag der Fußgängerpassage und südliche Freifläche

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme müssen die Fußgängerpassage mit der Freifläche im Süden, der Straßenabschnitt der Riedlstraße sowie der Rathausplatz eine gestalterische Einheit bilden.

Hierzu wird festgesetzt, dass für die Fußgängerpassage, den Straßenabschnitt der Riedlstraße (zwischen Einmündung Fußgängerpassage und Rathausplatz) sowie für den Freibereich im Süden des Grundstücks das gleiche Pflaster verwendet werden muss wie auf dem Rathausplatz.

Das Pflaster hat in der Art, der Oberfläche, dem Vorsatzmaterial (Art und prozentuales Mischverhältnis), der Farbe, der Größe und dem Verlegeschema übereinzustimmen.

12.9 Belag oberirdischer Stellplätze

Die Fahrwege oberirdischer Parkplätze und die Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind zu asphaltieren oder mit Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

12.10 Fertigstellung Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

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

13.1 Für den Fall der Errichtung von Einfriedungen ist die „Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach“ (Einfriedungssatzung) anzuwenden.

14. Immissionsschutz

Als Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz dient die Schalltechnische

Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)
Bericht Nr. 213078 / 2 des Ingenieurbüro Greiner vom 15.08.2013 sowie die ergänzende
Untersuchungen Nr. 213078 / 4 vom 24.02.2014 und Nr. 213078 / 5 vom 13.03.2014.

14.1 Bauliche Maßnahmen

Zur zusätzlichen Abschirmung und zur Reduzierung des seitlichen Schalleinfalls sind im ersten Obergeschoss des SO 1 entlang der Ostfassade Gebäudeelemente (Nebenträume) zwischen den einzelnen Baukörpern vorzusehen, welche eine Höhe von mind. 2,2 m in Bezug auf die Attika der darunter liegenden Verbrauchermärkte haben. Eine Wohnnutzung ist in diesen Bereichen ausgeschlossen.

14.2 Verkehrsgeräusche

14.2.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

An den gemäß Planzeichen Ziffer 14.2.2 bis 14.2.4 gekennzeichneten Gebäudefassaden sind folgende Gesamtschalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern in diesen Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer o.ä.) vorgesehen werden:

14.2.2  $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$

14.2.3  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$

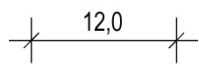
14.2.4  $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

14.2.5 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind bei Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen an den mit den Planzeichen Ziffer 14.2.2 bis 14.2.4 gekennzeichneten Fassaden möglichst zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, ist an diesen Fassadenabschnitten eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen. Die o.g. Räume sind entweder mit einer schallgedämmten, mechanischen Belüftungseinrichtung oder einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung (wie z.B. Schalldämmlüfter) auszustatten. Alternativ sind deren Fenster hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) einzuplanen. Das erforderliche Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Gebäudeaußenhaut darf durch o.g. Einrichtungen nicht verschlechtert werden. Verglaste Vorbauten sind mit versetzt oder über Eck angeordneten Öffnungsmöglichkeiten zu versehen und müssen durch eine Verglasung vom dahinter liegenden Aufenthaltsraum getrennt sein.

14.2.6 Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnhofstraße sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Bereich der Fl.-Nr. 8/4 und 9 die gemäß DIN 4109 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Für Gebäudefassaden mit Sichtverbindung zur Bahnhofstraße sind hierbei die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V zugrunde zu legen. An diesen Gebäudefassaden ist zudem eine fensterunabhängige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu ermöglichen, sofern diese Räume keine Fenster an schallabgewandten Fassaden aufweisen. Von den genannten Gesamtschalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn im Zuge einer Detailplanung mittels einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 erbracht wird.

15. Sonstige Festsetzungen






15.1 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 6 Flurnummer, z.B. 6
- 1.4  Bestehende Höhenkote
- 1.5  Bestehendes Gebäude
- 1.6  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, Außentrepfen, 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 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.

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

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 B-Plan 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 1,50m erreichen
- Trauerformen

2.4.4 Gestaltung von Freiflächen

2.5 Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten, 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 (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

2.6 Altlasten - Kampfmittel

2.6.1 Altlasten

Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenuntersuchung von Akquiterra vom 23.08.2013 zeigen an, dass keine oder nur lokal begrenzte, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht lokalisierbare schädliche Bodenverunreinigungen zu erwarten sind. Eine fachgerechte Separierung und getrennte Entsorgung ist im Rahmen der Aushubarbeiten durchzuführen. (siehe Anlage 6.6. zur Begründung).

Entsprechend Vorgabe des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist Folgendes zu beachten:

1. Die Bau- und Aushubarbeiten im Bereich des SO sind permanent durch ein auf dem Altlastensektor fachkundiges Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
2. Beginn und Ende der Bauarbeiten sind dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24/1 - Abfallrecht – rechtzeitig (mindestens 3 Werktage vorher) schriftlich anzuzeigen.
3. Die Auffüllungen sind zu separieren, zu untersuchen und danach entsprechend zu verwerten bzw. zu entsorgen.
4. Organoleptisch auffällige Aushubbereiche sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.
5. Verunreinigtes Aushubmaterial ist zur Feststellung des Entsorgungsweges repräsentativ zu beproben und danach entsprechend zu entsorgen.
6. Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck innerhalb von 4 Wochen ein Abschlussbericht vorzulegen.

2.6.2 **Kampfmittel**

Durch die Sondierung des Planungsbereichs ist 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.

Deshalb sind Erdarbeiten ohne baubegleitende oder voranschreitende Maßnahmen seitens des Gewerkes Kampfmittelräumung zu vermeiden.
(siehe Anlage 6.4 zur Begründung)

2.7 **Barrierefreie Nutzung**

Es wird verwiesen auf

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

2.8 **Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen**

2.8.1 **Solare Energiegewinnung**

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

2.8.2 **Energieeinsparung / Wärmedämmung**

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

2.8.3 **Ressourcenverbrauch**

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

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 28.02.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ortszentrum Maisach“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB sowie die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 12.09.2013 hat der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 12.09.2013 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 12.09.2013 im Zeitraum vom 25.10.2013 bis 26.11.2013.

Gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden durch Versand des Entwurfes in der Fassung vom 12.09.2013 mit Schreiben vom 25.10.2013.

4. Änderungsbeschluss

In der Sitzung vom 18.12.2013 hat der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ortszentrum Maisach“ beschlossen.

5. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 25.03.2014 hat der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 25.03.2014 unter Berücksichtigung der in der Sitzung vorgetragenen und beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

6. Erneute 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 25.03.2014 im Zeitraum vom 04.04.2014 bis 05.05.2014.

Gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden durch Versand des Entwurfes in der Fassung vom 25.03.2014 mit Schreiben vom 01.04.2014.

Über die vorgebrachten Einwendungen der Behörden wurde durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 05.06.2014 ein Abwägungsbeschluss gefasst.

7. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom 03.07.2014 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Maisach
Maisach, den

Hans Seidl
(1. Bürgermeister)

Planverfasser
München, den 03.07.2014


Otto Schultz-Brauns
Architekten und Stadtplaner