





**B FESTSETZUNGEN**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Frauenberg Ost-Süd“ i.d.F. vom 06.09.1990 und die 1. Änderung i.d.F. vom 18.06.2004.




**1 Art der Nutzung**

- 1.1  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
Nicht zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
  - Anlagen für sportliche Zwecke (im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO).
- 1.2 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt für Einzelhäuser zwei Wohnungen.

**2 Maß der Nutzung**

- 2.1  zulässige Grundfläche, hier 140 m<sup>2</sup>  
Die zulässige Grundfläche kann um max. 20 % für die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen überschritten werden.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden
- 2.2  Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,3
- 2.3  Die traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier 4 Meter  
Sie wird gemessen von 538,7 m ü.NN (unteren Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Diese darf im Bereich des Zwerchgiebels um bis zu 1,5 m überschritten werden. Für Garagen beträgt die traufseitige Außenwandhöhe 3 m.

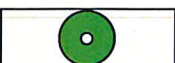

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- 3.1  offene Bauweise  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Umgrenzung von Fläche für Garagen
- 3.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.
- 3.5 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.6 Nebengebäude  
Nebengebäude bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.7 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**4 Anschluss an die Verkehrsflächen**

- 4.1  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

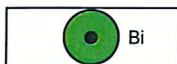
**5 Grünordnung**

- 5.1  Bäume zu pflanzen, der Standort kann bis zu 2 m in der Lage verschoben werden
- 5.2  Obstbäume zu pflanzen, der Standort kann bis zu 2 m in der Lage verschoben werden

**Mindestgröße**

Obstbäume: Mittel- oder Hochstamm, 3-mal verschult, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm

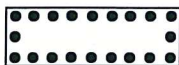
5.3



Bäume zu erhalten

mit Angabe der Art, z.B. Bi = Birke, Bu = Buche, Fa = Feldahorn

5.4



Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die vorwiegend mit großen Haselnuss-Sträuchern bestandene Fläche ist dauerhaft zu pflegen.

5.5 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen.

5.6 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind in ihren Beständen zu sichern und zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

5.7 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

5.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind südlich des Bauraumes (Baugrenzen) zum Ortsrand hin, mindestens 8 Sträucher der unter Ziffer C.4.2 genannten Arten zu pflanzen.  
Mindestgröße: Solitär, 3-mal verschult, Größe 100 – 125 cm

**6 Ausgleichsflächen**

6.1



Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen mit Teilbereich, hier z.B. 1

Für die Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Teilbereich 1

Anlage einer dreireihigen Hecke mit Sträuchern der unter Ziffer C 4.2 genannten Arten. Reihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m. Innerhalb der Fläche sind insgesamt vier Bäume der 2. Wuchsklasse und ein Baum der 1. Wuchsklasse der unter Ziffer C 4.1 genannten Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Mindestgröße: 3 mal verschult, Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

- Teilbereich 2

Umwandlung der intensiven genutzten Rasenflächen in extensive Wiesenflächen: zweimalige Mahd ab dem 1. Juli mit Mähgutabtransport, kein Düngemittleinsatz, kein Spritzmitteleinsatz.

6.2 Die Ausgleichsfläche A1 mit den festgesetzten Maßnahmen wird zu 100,0 % dem Eingriff durch das Dorfgebiet MD zugeordnet.

**7 Bauliche Gestaltung**

7.1



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

7.2 Als Hauptdachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

7.3 Die Hauptdachneigung beträgt als 37° Mindestmaß und 43° als Höchstmaß.

7.4 Als Hauptdacheindeckung sind nur naturroten Dachsteine und Dachziegel zulässig.

7.5 Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Dachmaterial jeweils an die Hauptgebäude anzupassen.

7.6 Einfriedung

Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten sowie Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. An seitlichen und



rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen als senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

## 8 Sonstige Festsetzungen

8.1  Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

8.2  Maßangaben in Metern, z. B. 10,0 m

## B PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, EMPFEHLUNGEN

### 1. Planunterlage

 Flurstücksnummer, z.B. 681

 Bestehende Grundstücksgrenze

 Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 20

 Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Kirchfeldstraße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt. Ein vermessungstechnisches Aufmaß wurde durch das Ingenieurbüro Binn, Aufkirchen, erstellt.


Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation


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

### 2. Hinweise

 Aufzuhebende Flurstücks-grenze

 Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung

 Bestehende Gehölz, auch im näherem Umfeld mit Angabe der Art, z.B. Bu = Buche, Pa = Pappel

 Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten. Hier z.B. 538,5 m ü.NN. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.

 Bestehende Böschungen

 Bestehende Höhenpunkt, hier z.B. 538,67 m ü.NN

#### 2.1 Definition der Außenwandhöhen

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

#### 2.2 Brandschutz

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

#### 2.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche



Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

#### 2.4 Baumschutz

Auf die DIN 18 920<sup>1</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4<sup>2</sup> wird hingewiesen.

#### 2.5 Zugänglichkeit der Normblätter

„DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt“ (vgl. § 6 der 2. FlugLSV<sup>3</sup>).

### 3. Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995, die Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach vom 25.11.2010 sowie die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge vom 24.01.2006 wird hingewiesen.

#### 3.2 Bodendenkmale

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>4</sup> hingewiesen.

#### 3.4 Artenschutzrechtliche Belange

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

#### 3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>5</sup> ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>6</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

<sup>1</sup> **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

<sup>2</sup> **RAS-LP 4**: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

<sup>3</sup> **2. FlugLSV**: Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) i.d.F. vom 08.09.2009 (BGBl. I S 2992)

<sup>4</sup> **AGBGB**: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

<sup>5</sup> **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

<sup>6</sup> **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff



**4. Pflanzlisten**

## 4.1 Artenliste Bäume:

## Bäume 1. Wuchsordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)

## Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

## 4.2 Artenliste Sträucher:

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Rosa arvensis  
Rosa canina

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Rosa glauca  
Rosa rubiginosa

## Artenliste Kleinsträucher:

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)  
Zwerg-Liguster (*Ligustrum vulgare* 'Lodense')

Zwerg-Purpurweide (*Salix purpurea* 'Nana')  
Bodendecker-Rosen

## 4.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Gewöhnlicher Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterrosen  
Schlingknöterich (*Fallopia aubertii*)

Spalierobst  
Waldgeißblatt (*Lonicera* in Arten und Sorten)  
Waldrebe (*Clematis* in Arten und Sorten)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*  
und *tricuspidata*)

**5. Empfehlungen**

## 5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

## 5.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

5.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

## 5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt ein Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

## 5.5 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

ausgefertigt  
Maisach, 05.10.15

Hans Seidl  
1. Bürgermeister

