


## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich

 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 2. Art der Nutzung

 Abgrenzung der Art und Maß der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

MI I + MI II Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

SO I + SO Ia  
+ SO II Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

### 3. Maß der baulichen Nutzung





GR110 max.zulässige Grundfläche in qm; z.B. GR110

GF5000 max.zulässige Geschossfläche in qm; z.B. GF 5000

WH6.00 festgesetzte Wandhöhe, hier z.B. max.6.00m

- WH-O 14,00m festgesetzte obere Wandhöhe, hier max.14,00m
- WH-U 11,80m festgesetzte untere Wandhöhe, hier max.11,80m
- WH-EG 3,75m festgesetzte Wandhöhe im Erdgeschoss, hier max.3,75m

#### 4. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

-  nur Einzelhaus zulässig
-  Baugrenze
-  Baulinie, an die gebaut werden muss
-  Flächen für Garagen -Ga-/Stellplätze -St-/ Tiefgaragen -Tg- hier z.B. Tiefgarage

#### 5. Bauliche Gestalt

-  festgesetzte Firstrichtung
- DNG30-35° festgesetzte Dachneigung in Grad, hier z.B. 30-35°

#### 6. Grünordnung zu pflanzender Baum mit Festsetzung der Lage (geringfügig veränderbar) und der Art, z.B.


-  Ah Spitzahorn (Acer platanoides)  
 Ro Robinie (Robinia pseudoacacia)  
 Vo Vogelkirsche (Prunus avium)  
 El Elsbeere (Sorbus torminalis)  
 Mindeststammumfang: 18/20 cm, 3x verpflanzt

-  zu pflanzender Baum mit Festsetzung der Lage  
 Arten gem. Festsetzung 6.2

-  zu erhaltende Baumgruppe bzw. Einzelbaum

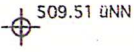
-  öffentliche Grünfläche: Parkanlage


-  private Grünfläche

-  Strauchpflanzungen als zweireihige Hecke im Raster von 1,5 x 1,5 m; Arten gem. 6.2










-  öffentliche Grünfläche an der Straße

#### 7. Vermaßung



-  Höhenkotenbezugspunkt Oberkante Kanaldeckel, hier z.B 509.51 üNN

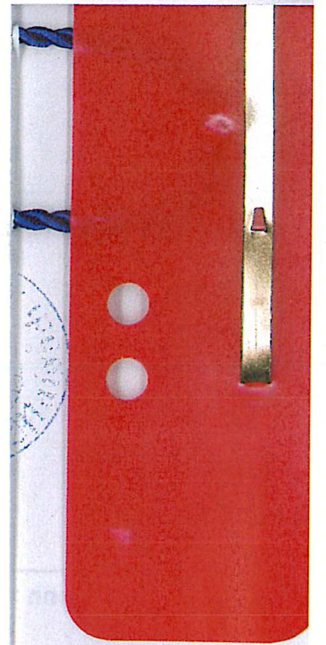
-  Vermaßung, hier z.B Wendeschleife 25,0m

## 8. Verkehrsfläche

	öffentliche Verkehrsfläche - Straße
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche - Geh- und Radweg
	private Verkehrsfläche - Geh- und Radweg
	öffentliche Verkehrsfläche - Parken
St	private Verkehrsfläche - Parken
	privater Erschließungsweg
	Feuerwehrumfahrt
	Tiefgaragenzufahrt
	Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit

## 9. Immissionsschutz

	Bauschalldämm-Maß gem. C.Festsetzung durch Text 9.1
	Bauschalldämm-Maß gem. C.Festsetzung durch Text 9.2





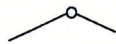
## B. Hinweise durch Planzeichen

z.B. 1575/17

bestehende Flurnummer



Parzellennummer



bestehende Grundstücksgrenze



bestehende Hauptgebäude



bestehender Bebauungsplan z.B. "Gernlinden Ganghoferstraße-Südost"



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



zu entfernendes Gebäude



aufzuhebende Grundstücksgrenze



bestehende Entsorgungseinrichtung, hier Müllcontainer



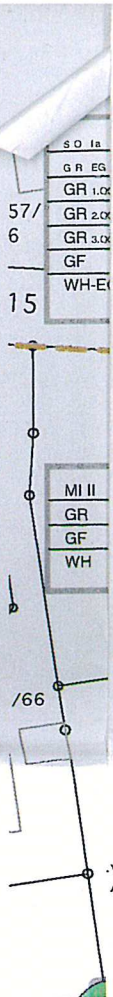
zu entfernender Baum



Baumbestand angrenzend an den Geltungsbereich



private Erschließungsfläche / Platzfläche



**C. Festsetzungen durch Text****1. Art der Nutzung****1.1 MI I und MI II - Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO**

zulässig sind nur Abs. 2 und Abs. 3:

- Nr. 1 Wohnungen erst **ab dem 1.OG**,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltung, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO**

zulässig sind nur Abs. 2:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe.
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können Abs. 3:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

**1.3 SO I, SO Ia und SO II - Sondergebiet, gem. § 11 BauNVO.**

1.3.1 Nur für SO I und SO Ia zulässig:

- Seniorenpflegeheim
- Kinderkrippe
- Pflegeappartements

1.3.2 Nur für SO II zulässig:

- Altenbetreutes Wohnen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Die traufseitige Außenwandhöhe ist von der FFB OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante zu messen. Die Fertigfußbodenoberkante FFB OK EG darf max. 15 cm über der festgesetzten Höhenkote (Oberkante Kanaldeckel) liegen.

**2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

2.2.1 Nur für MI I zulässig

- Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, nur für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, sowie deren Zufahrten um bis zu 60% überschritten werden.
- Für Terrassen und Wege, in wasserdurchlässiger Ausführung, kann die Grundfläche (über die vorgenannten Flächen hinaus) um weitere 10% überschritten werden.
- die Grundfläche darf (über die vorgenannten Flächen hinaus) für die private Platzfläche, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75% überschritten werden.

- 2.2.2 Nur für MI II zulässig
- Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, nur für Tiefgaragen, um bis zu 235% überschritten werden.
  - Für Terrassen und Wege, in wasserdurchlässiger Ausführung, kann die Grundfläche um 20% überschritten werden, jedoch nur bis zur maximalen Obergrenze i. S. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
- 2.2.3 Nur für WA zulässig
- Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, nur für Garagen, Stellplätze, sowie deren Zufahrten um bis zu 100% überschritten werden.
  - Für Terrassen und Wege, in wasserdurchlässiger Ausführung, kann die Grundfläche (über die vorgenannten Flächen hinaus) um weitere 35% überschritten werden.
- 2.2.4 Nur für SO I und SO Ia zulässig
- Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, nur für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebengebäude, sowie deren Zufahrten um bis zu 40% überschritten werden.
  - Für Terrassen, Platzflächen und Wege, in wasserdurchlässiger Ausführung, kann die Grundfläche (über die vorgenannten Flächen hinaus) um weitere 30% überschritten werden.
- 2.2.5 Nur für SO II zulässig
- Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, nur für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, sowie deren Zufahrten um bis zu 70% überschritten werden.
  - Für Terrassen, Feuerwehrumfahrt und Wege, in wasserdurchlässiger Ausführung, kann die Grundfläche (über die vorgenannten Flächen hinaus) um weitere 50% überschritten werden.
- 2.4 Geringfügige Erweiterungen und Veränderungen im Bestand können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3. Mindestgröße von Baugrundstücken**
- 3.1 bei Einzelhäusern  
muss diese mind. 500 qm betragen
- 3.2 bei Doppelhäusern  
muss diese mindestens 450 qm, je Doppelhaushälfte betragen.
- 4. Bauliche und städtebauliche Gestalt**
- 4.1 Vor- und Rücksprünge im Dach sind nicht zulässig.
- 4.2 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerchgiebels.
- 4.3 Es sind keine Dachterrassen auf Garagen zulässig.
- 4.4 Nur Satteldächer zulässig
- 4.4.1 ausgenommen hiervon ist Sondergebiet I, Ia und II, sowie MI I und MI II, hier sind auch begrünte Flachdächer, Pultdächer, bzw. versetzte Pultdächer mit Metalleindeckung zulässig.



- 4.5 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 4.6 Nur für WA zulässig:  
zulässige Dachaufbauten: Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel oder Gauben zulässig.
- 4.6.1 Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben sowie Dachflächenfenster wie folgt zulässig:
- Stehende Gauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig.
  - Gauben müssen mind. 4,00 m von der giebelseitigen Gebäudekante entfernt sitzen.
  - Die Breite der Gauben darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten.
  - Gauben und Dachflächenfenster müssen untereinander einen Abstand von mind. 3,00 m haben.
  - Die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mind. 40 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.
- 4.6.2 Zwerchgiebel
- Zwerchgiebel sind erst ab 32° Dachneigung zulässig,
  - max. Breite 6,00 m, jedoch max. 40% der Gebäudelänge zulässig,
  - der Dachüberstand darf nicht größer wie der des Hauptdaches sein.
  - der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.
  - muss wie das Hauptgebäude eingedeckt sein.
- 4.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,50 m zulässig, ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Tiefgaragen, hier sind Aufschüttungen bis max. 0,80m zulässig.
- 4.8 Wintergärten und Erker sind an der, der Hugo Brunninger Straße zugewandten Seite nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Balkone und Wohnraumerweiterung in Form von Laubengängen.
- 4.9 Die Bauräume können für Fluchttreppen, Kellerabgänge und Überdachungen um max. 50qm höchstens jedoch bis zu einer Tiefe bis 2,50m überschritten werden.
- 5. Stellplätze und Garagen**
- 5.1 Es 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.
- 5.2 Zwischen überdachten Stellplätzen/Garagen/Tiefgaragen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum darf auf die Breite der überdachten Stellplätze/Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgetrennt werden.
- 5.3 Die Zufahrten von Tiefgaragen sind mit einem Tor zu versehen, oder einzuhausen.
- 5.4 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern, jeweils nach 4 Stellplätzen ist ein 1,50 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen, siehe hierzu Pflanzliste 6.2.

5.5 Die Stellplätze, deren Zufahrten, sowie die Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

5.6 Tiefgarage

Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht durch Gehwege oder Fahrbahn befestigt, im Mittel mit mindestens 0,80 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen.

6. **Grünordnung**

6.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen sowie Stellplätze und Lagerflächen erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten.

6.2 Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher

Zulässig sind nur heimische Bäume und Sträucher wie z. B.

Kleinkronige Bäume:

<i>Alnus glutinosa</i>	–	Schwarzerle
<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	–	Elsbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere

Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	–	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	–	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	–	Esche
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde

Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	–	Gemeine Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	–	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Hoppophae rhamnoides</i>	–	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	–	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	–	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Rosa</i>	–	Wildrosen
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gemeiner Schneeball

Größe und Umfang der zu pflanzenden Bäume:



Mindeststammumfang: 16/18 cm, 3x verpflanzt

Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2x verpflanzt.

- 6.3 In den Bereichen WA und MI sind pro Baugrundstück mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 300 qm Gesamtgrundstücksfläche ein heimischer Baum aus der Artenliste 6.2 steht. Vorhandene, zu erhaltende Bäume können angerechnet werden. Je 100 qm angefangene Gesamtgrundstücksfläche sind mindestens vier heimische Sträucher aus der Artenliste 6.2 zu pflanzen
- 6.4 Im direkten Umfeld der Gebäude des Bereiches SO (Altenbetreutes Wohnen) sind Ziergehölze z. B. wie Kollwitzie, Zierkirschen und Gartenjasmin (Philadelphus) zulässig.
- 6.5 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artgleich nach zu pflanzen.
- 6.6 Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 6.7 Notwendige Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht auf versiegelten Flächen geführt werden, derart herzustellen, dass eine Begrünung möglich ist (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben), ausgenommen hiervon ist der Zufahrtbereich zu den Stellplätzen an der Ostseite des Gebäudes auf Parzelle 2, dieser darf befestigt werden.
- 7. Ausgleichsflächen**
- 7.1 Die im Umweltbericht unter Punkt 5 genannte Ausgleichsfläche mit Flur-Nr. 879/1 ist gemäß § 1a BauGB als Ausgleichsfläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplans *Gernlinden Zentrum - Nordseite* zugeordnet.
- 7.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche hat bis spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.
- 8. Einfriedungen**
- 8.1 Für Einfriedungen gilt die jeweils gültige Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach.
- 8.2 Hecken aus Nadelgehölzen wie Thuja und mauerartig wirkenden Schnitthecken sind unzulässig.
- 8.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht direkt einsehbar sind.
- 9. Immissionsschutz**
- 9.1 Zutreffend für Fassaden gekennzeichnet durch Planzeichen A 9.1:  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35$  dB aufweisen.

- 9.2 Zutreffend für Fassaden gekennzeichnet durch Planzeichen A 9.2:  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'w_{res} = 35 \text{ dB}$  aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer müssen mit einer lärmgedämmten evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder mittels einem verglasten Laubengang, vorgehängter Glasfassade oder einer vergleichbaren Konstruktion vor den Schalldimmissionen geschützt werden.
- 9.3 Zutreffend für alle anderen, nicht besonders gekennzeichneten, Fassaden:  
Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989 müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'w_{res} = 40 \text{ dB}$  aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer müssen mit einer lärmgedämmten evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder mittels einem verglasten Laubengang, vorgehängter Glasfassade oder einer vergleichbaren Konstruktion vor den Schalldimmissionen geschützt werden.
- 9.4 Das resultierende Schalldämm-Maß  $R'w_{res}$  setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen etc. und muss um  $+ 3 \text{ dB(A)}$  erhöht werden wenn der Raum zwei Außenwände hat (Eckzimmer) und um  $+ 5 \text{ dB(A)}$  erhöht werden wenn der Raum drei Außenwände hat (unter dem Dach).

#### D. HINWEISE durch Text:

##### 1. Erschließung

- „Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)“ beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 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 wasserundurchlässig auszubilden.
- Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 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.

##### 2. Denkmalschutz

- Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig, gem. Art.8 DSCHG.
- Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.



Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist der Beginn des Oberbodenabtrages – nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids – vom Träger des Vorhabens beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenden Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und zu einer Verzögerung des Bauablaufes führen, deshalb sind diese rechtzeitig zu planen.

### 3. Abstandsflächen und Brandschutz

Die Abstandsflächen nach der bayerischen Bauordnung (BayBO) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes größtenteils verringert bzw. entfallen gänzlich. Auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften nach Art. 12/24-30 BayBO wird deshalb besonders hingewiesen.

### 4. Grünbereiche und Schutzzonen

- Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelter Bäume unzulässig.
- Der zu erhaltende Baumbestand und der Baumbestand ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
- Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelter Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der EON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links der Trassenachse.

- Anlagen der Kabel Deutschland sind bei der Bausausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Sollte eine Umlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen die Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitungen zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### 5. Löschwasserversorgung/Brandschutz

- Liegen Gebäude, bzw. Teile von Gebäuden in einem Abstand größer als 50m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind eigene Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 bzw. nach BayBO notwendig.
- Die Mindestanforderung der Löschwasserversorgung gem. Arbeitsblatt W405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind einzuhalten.

### 6. Müll

- Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- Es ist ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen.

### 7. Freiflächengestaltungsplan und Baumbestandsplan

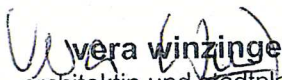
- Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist mit dem Bauantrag auf einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 einzureichen.



8. Erdgashausanschlussleitungen
- Vor Abbruch bestehender Gebäude müssen die vorhandenen Erdgashausanschlussleitungen stillgelegt werden. Die in geplante Tiefgaragen, Garagen, Anbaute, Wintergärten o. ä. zu liegen kommende Hausanschlussleitungen müssen zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt werden.
9. Angelegenheiten der Deutschen Bahn – DB Services Immobilien GmbH
- 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 Beeinflussung, 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlagen Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigen Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern.
  - Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 Meter. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zuschneiden bzw. zu entfernen.
  - Durch diese Maßnahmen darf der Einflussbereich der Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) nicht beeinträchtigt werden. Der Stützbereich verläuft im allgemeinen 1:1,5 geneigt (je nach Bodenart u.U. auch flacher); er beginnt am Schotterfußpunkt 3,30m von der Gleisachse.
  - Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.0130 „Streckenquerschnitte auf Erdkörper und 836“ Erdbauwerke planen...“zulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich von planfestgestellten Bahnanlagen ist das bautechnische Regelwerk der Deutschen Bahn AG zu beachten. Insbesondere verweisen wir im Bereich von Ingenieurbauwerken (Brücken usw.) auf Richtlinie 804.
  - Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
  - Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarktung gehen zu Lasten des Verursachers.
  - Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen um Bahnkörper auftreten. Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen (Wassergräben, Wasserkanäle, Wasserdurchlässe, etc. ) dürfen nicht nachteilig verändert werden.
  - Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich der vorgelegten Bebauungsplanänderung angrenzenden Lärmschutzwand darf nicht beeinträchtigt werden.
  - Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Im Bauvollzug (Genehmigungs- und Freistellungsverfahren) bei Maßnahmen im näheren Umfeld von Bahnanlagen hat der Ent-



- wurfsverfasser – ggf. unter Hinzuziehung eines Gutachters / Statikers – vorab die Situation abzuklären und sicherzustellen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf Bahnanlagen einwirken.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkung im öffentlichen Interesse zu gewähren.
  - Für alle zu Schadensersatzansprüche verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Erhaftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.
10. Angelegenheiten des Eisenbahnbundesamt
- Im Abstand bis zu 40 Meter von der Bahnlinie können Erschütterungsimmissionen sowie daraus resultierender sekundärer Luftschall nicht ausgeschlossen werden. Im Bauvollzug (Genehmigungs- und Freistellungsverfahren) hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit von der jeweiligen geplanten Nutzung – ggf. unter Hinzuziehung eines Gutachters – vorab die Situation abzuklären und sicherzustellen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. für Wohnen) durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auf die Bebauung einwirken.
  - Dies gilt entsprechend für elektromagnetische Beeinflussungen und Funkenflug aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn. Hierzu sind als einschlägige Richtlinien die DIN 4150, Teil 2 und die VDI 2719 heranzuziehen. In Einzelfällen können aufgrund besonderer Untergrundverhältnisse oder schwingungsempfindlicher baulicher Ausführung (Resonanzerscheinungen) auch in größerer Entfernung Beeinträchtigungen durch Erschütterungen bzw. sekundären Luftschall auftreten.
  - Im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke können – physikalisch bedingt – die elektromagnetischen Felder der Bahnoberleitung störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) verursachen
  - Die Immissionen der GSM-R-Anlagen nach der 26.BimSchV aus deren gewöhnlichem Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen

  
**vera winzinger**  
architektin und stadtplanerin  
postfach 1151  
86907 diessen

**Gemeinde Maisach**

**28. Juli 2011**

  
**Seidl, 1. Bürgermeister**

