

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Art und Maß der Nutzung

### 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.1.1 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

2.2 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2.2.1 Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB,
- Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

2.3 Im Bereich der Fl.Nr. 204 sind im Erdgeschoss nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

2.4 Maximale Zulässigkeit von Wohnungen:

- Im MI sind je Einzelhaus als Wohngebäude max. 9 Wohnungen, je Doppelhaus-hälfte als Wohngebäude max. 4 Wohnungen sowie je Haus in Hausgruppe als Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.
- Im WA1 sind je Einzelhaus als Wohngebäude max. 5 Wohnungen, je Doppelhaus-hälfte als Wohngebäude max. 3 Wohnungen sowie je Haus in Hausgruppe als Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.
- Im WA2 sind je Einzelhaus als Wohngebäude max. 4 Wohnungen, je Doppelhaus-hälfte als Wohngebäude max. 2 Wohnungen sowie je Haus in Hausgruppe als Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 210** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gemäß A 3.3 ist einzuhalten.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen wie folgt überschritten werden:
- im WA durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 209/11 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9; durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen im gesamten WA bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7
  - im MI durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 sowie auf dem Grundstück Fl.Nr. 204 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9
  - In der Fläche für Gemeinbedarf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9
- 3.4 In der Fläche für Feuerwehr gem. A 7.1.2 ist die Flächensumme der gem. A 7.1 festgesetzten Flächen der Grundstücke Fl.Nrn. 194, 194/8 und 194/9 für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebend.
- 3.5 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
- 3.6 **WH 6,5 / 8,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter / maximal zulässige Wandhöhe in Meter bei Obergeschoss als Staffelgeschoss, z.B. 6,5 m / 8,5 m  
Die Ausgestaltung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist unter Beachtung der Ziffer A 6.1 zulässig.
- 3.7 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.8 **FH 11,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, 11,5 m
- 3.9 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.10 Bei An- und Umbauten sowie Sanierung bestehender Gebäude sind die vorhandenen Wand- und Firsthöhen zulässig.
- 3.11 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenoberkante. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 204 gilt der höchste Punkt der an das Grundstück angrenzenden Bräuhausstraße als Bezugspunkt.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 **o** offene Bauweise
- 4.2 **ab** abweichende Bauweise, in der eine Fassadenlänge von max. 53,0 m zulässig ist.
- 4.3  Baugrenze

- 4.4 Umbauten und Sanierungen bestehender Gebäude außerhalb der Baugrenzen sind zulässig. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.
- 4.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 Meter sowie durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.6 Die Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,8 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

## 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei muss zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden. Im WA beträgt die maximale Fläche der Nebenanlagen je Baugrundstück max. 20 qm. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.2 Stellplätze und Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sowie Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sowie Tiefgaragenrampen müssen eine Zufahrtslänge von mindestens 5 m aufweisen.
- 5.3 Ab 8 nachzuweisenden Stellplätzen pro Einzelhaus als Wohngebäude und ab 4 nachzuweisenden Stellplätzen pro Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind die Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.
- 5.4 In Tiefgaragen sind Doppelparksysteme (Duplex) ausnahmsweise zulässig.
- 5.5 Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenrampe und deren Einhausung vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbaren Boden überdeckt werden.
- 5.6 Tiefgaragen sind über Tiefgaragenrampen zu erschließen. Autolifte zur Tiefgarage sind nicht zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3,0 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.7 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m im Mittel festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Im WA ist bei einer traufseitigen Wandhöhe von mehr als 6,5 m gemäß A 3.6 nur Flach- oder Pultdach zulässig und die Grundfläche des obersten Geschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des Gebäudes betragen. Die Außenwände des obersten Geschosses sind in diesem Fall gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mind. 1 m je Außenwand zurückzusetzen. An- und Umbauten sowie Sanierungen bestehender Gebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6.2 Die Dachneigung beträgt mindestens 20° bei Walm- und Satteldächern sowie maximal 5° bei Flachdächern und maximal 10° bei Pultdächern.
- 6.3 Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden. Ausgenommen sind begehbare Dachterrassen.
- 6.4 Die Firstrichtung bei Satteldächern verläuft über die Längsseite des Gebäudes. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Gesamtlänge des Baukörpers maßgebend.
- 6.5 Bei Satteldächern beträgt der Dachüberstand trauf- und giebelseitig max. 0,6 Meter.
- 6.6 Nur bei Satteldächern und nur ab einer Dachneigung von mindestens 35° sind Dachaufbauten als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) und Quergiebel zulässig. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die vorhandenen Dachaufbauten zulässig.
- 6.7 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.9 Doppelhäuser sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

## 7 Flächen für den Gemeinbedarf

- 7.1  Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung:
- 7.1.1  Soziale Zwecke
- 7.1.2  Feuerwehr  
Zulässig sind Anlagen für die Feuerwehr.

## 8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  private Verkehrsfläche

- 8.3  Straßenbegrenzungslinie
- 8.4  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke
- 8.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 **Grünordnung**
- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
- 9.1.1  Spielanlage
- 9.2  zu erhaltender Baum  
Der Abstand von Ersatzpflanzungen darf nicht mehr als 3 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort betragen
- 9.3 Je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche im WA und je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche im MI ist ein standortgerechter Baum (siehe C 9.4.1) zu pflanzen, wobei der erste Baum in 1. Wuchsordnung zu pflanzen ist, alle weiteren Bäume können der 2. Wuchsordnung entsprechen oder als hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Bestehende Bäume, die der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen. Je angefangene 100 qm Gesamtgrundstücksfläche im WA und je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche im MI sind mindestens vier standortgerechte Sträucher (siehe C 9.4.2) zu pflanzen. Vorhandene Sträucher, die der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 9.4 Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist im WA1 und WA2 je 9 m Grundstückslänge ein Strauch zu pflanzen. Statt der erforderlichen Pflanzung von drei Sträuchern ist die Pflanzung eines Baumes mindestens zweiter Wuchsordnung zulässig. Zwischen Bäumen und Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Der Abstand zur Straße darf nicht mehr als 3 m betragen. Bestehende Gehölze, welche die Voraussetzungen erfüllen oder zeichnerisch festgesetzt sind, sind anzurechnen. Die erforderlichen Baumpflanzungen sind auf Baumpflanzungen gemäß 9.3 anzurechnen.
- 9.5 **Pflanzqualitäten**
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze, mindestens der Pflanzqualität Solitär, 3xv, 125 - 150 zu verwenden.
  - Bäume sind als standortgerechte Bäume mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, oder als Obstbäume in der Qualität Hochstamm, mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Säulenformen sind unzulässig.
- 9.6 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 eine Ersatzpflanzung gemäß 9.5 durchzuführen.

- 9.7 Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,3 m sowie sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.

## 10 Immissionsschutz

- 10.1 Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten in den Bauräumen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 209/12, 209/13, 209/14, 209/15, 209/16, 209/17, 209/18, 322 und 323/3 ist an den schallzugewandten Südfassaden eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die in den Ober- und Dachgeschossen keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern vorsieht. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. Sofern eine Umsetzung dieser Maßnahmen nicht möglich ist, sind in jedem Fall die Anforderungen an den passiven Schallschutz (vgl. Hinweis B 8.2) einzuhalten.

- 10.2 Im Bauraum auf der Fl.Nr. 204 im MI sind Wohnnutzungen an der Südfassade einschließlich der Südwestecke im Ober- und Dachgeschoss nicht zulässig.

- 10.3  Südlich des gekennzeichneten Bereichs müssen in der Bebauung folgende Parameter eingehalten:

- Deckeneigenfrequenzen  $f_{\text{Decke}} \leq 30$  Hz
- Abstimmfrequenzen der Fußbodenaufbauten/Estriche  $f_{\text{Estrich}} \leq 50$  Hz

- 10.4  Südlich des gekennzeichneten Bereichs ist im Genehmigungsverfahren durch eine baulastdynamische Berechnung ein Nachweis über die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen) sowie der Immissionsrichtwerte „innen“ für Körperschallübertragung in Wohnräume der TA-Lärm (Sekundärer Luftschall) zu erbringen.

## 11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  freizuhaltenen Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Grundstücksgrenze aufzuheben
- 3 194/9 Flurstücknummer, z. B. 194/9
- 4  bestehende Bebauung
- 5 Auf folgende örtliche Satzungen und Verordnungen wird verwiesen:
  - Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude vom 11.05.2022
  - Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach vom 11.05.2022
  - Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge vom 24.01.2006
  - Verordnung zur einstweiligen Sicherung des Baumbestands in der Gemeinde Maisach vom 27.09.2019Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen und Verordnungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.
- 6 **Artenschutz**

Rodungen (unter Beachtung der Baumschutzverordnung), Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 7 **Wasserver- und entsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Ent- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) sowie Gasleitung und Stammachse ein horizontaler Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 19869 ff) erstellt werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 10 erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

- 8 Immissionsschutz
- 8.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegen die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220101 / 3 vom 07.06.2022 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie die Erschütterungstechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM GmbH Bericht Nr. M 158092/01 vom 22.09.2020 zugrunde.
- 8.2 Ergänzend zu den Festsetzungen A 10.1 und A 10.2 sind folgende Anforderungen zu beachten:
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgeräuschen der Bahnstrecke München-Augsburg und der Bahnhofstraße gegebenenfalls auch weitere Geräuscheinwirkungen (z.B. Verkehr auf der Kandler- und Bräuhausstraße, gewerbliche Nutzungen, Feuerwehr) zu berücksichtigen.
  - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Bauräumen aufgrund der pegelbestimmenden Verkehrsgeräusche (Bahnstrecke München-Augsburg und Bahnhofstraße) dargestellt.
  - Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- 8.3 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.
- 9 Grünordnung
- 9.1 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Maisach ist zu beachten. Die Rodung unter Schutz gestellter Bäume ist vorab von der Gemeinde Maisach zu genehmigen und kann Ersatzpflanzungen zur Auflage haben. Der Abstand von Ersatzpflanzungen soll nicht weiter als 3 m vom vorherigen Standort erfolgen.
- 9.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 9.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 9.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- 9.4.1 Artenliste Bäume
- |   |   |
|---|---|
| <u>Bäume 1. Wuchsordnung:</u>             |   |
| Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) | Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )     |
| Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> )      | Schwarz-Kiefer ( <i>Pinus nigra</i> )       |
| Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )     | Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )        |
| <u>Bäume 2. und 3. Wuchsordnung</u>       |   |
| Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )     | Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )           |
| Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )     | Stein-Weichsel ( <i>Prunus mahaleb</i> )    |
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )       | Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )       |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )     |   |
| Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )          |   |
| <u>Obstbäume, hochstämmig</u>             |   |
| Kulturapfel ( <i>Malus domestica</i> )    | Echte Zwetschge ( <i>Prunus domestica</i> ) |
| Birne ( <i>Pyrus</i> )                    |   |
- 9.4.2 Artenliste Sträucher
- |   |   |
|---|---|
| Gemeine Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> ) | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )    |
| Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )    | Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )     |
| Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )            | Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )               |
| Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )             | Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus</i> )         |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )               | Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> ) |
| Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )             | Rosa canina                                     |
| Rosa arvensis                                     | Rosa glauca                                     |
| Purpur-Weide ( <i>Salix purpurea</i> )            | Rosa rubiginosa                                 |
- 9.5 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist das DB-Handbuch 882 zu beachten.
- 9.6 Neupflanzungen von Bäumen müssen einen Abstand von mind. 2,5 m zu Abwasserkanälen und -leitungen sowie Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen einhalten.
- 9.7 Zum Antrag auf Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, aus welchem u.a. der Bestand an Bäumen, deren Art und deren Stammumfang in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden hervorgehen. Dabei sind auch Bäume zu berücksichtigen, die auf einem benachbarten Grundstück bis zu 2 m entfernt von der Grenze stehen.
- 9.8 Bei Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes an den Grundstücksgrenzen ist der Nachweis zu erbringen, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere ist der Wasserabfluss in das Nachbargrundstück auszuschließen.
- 10 Bei Erdarbeiten sind die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ einzuhalten.

- 11      **Denkmalschutz**  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 12      **Altlasten**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 13      Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger                            München, den .....

.....

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde                                Maisach, den .....

.....

Hans Seidl, Erster Bürgermeister