Gemeinde | Maisach
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan | Maisach-Ost – Südseite

Planfertiger | Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Grünordnung
LUZ Landschaftsarchitekten München

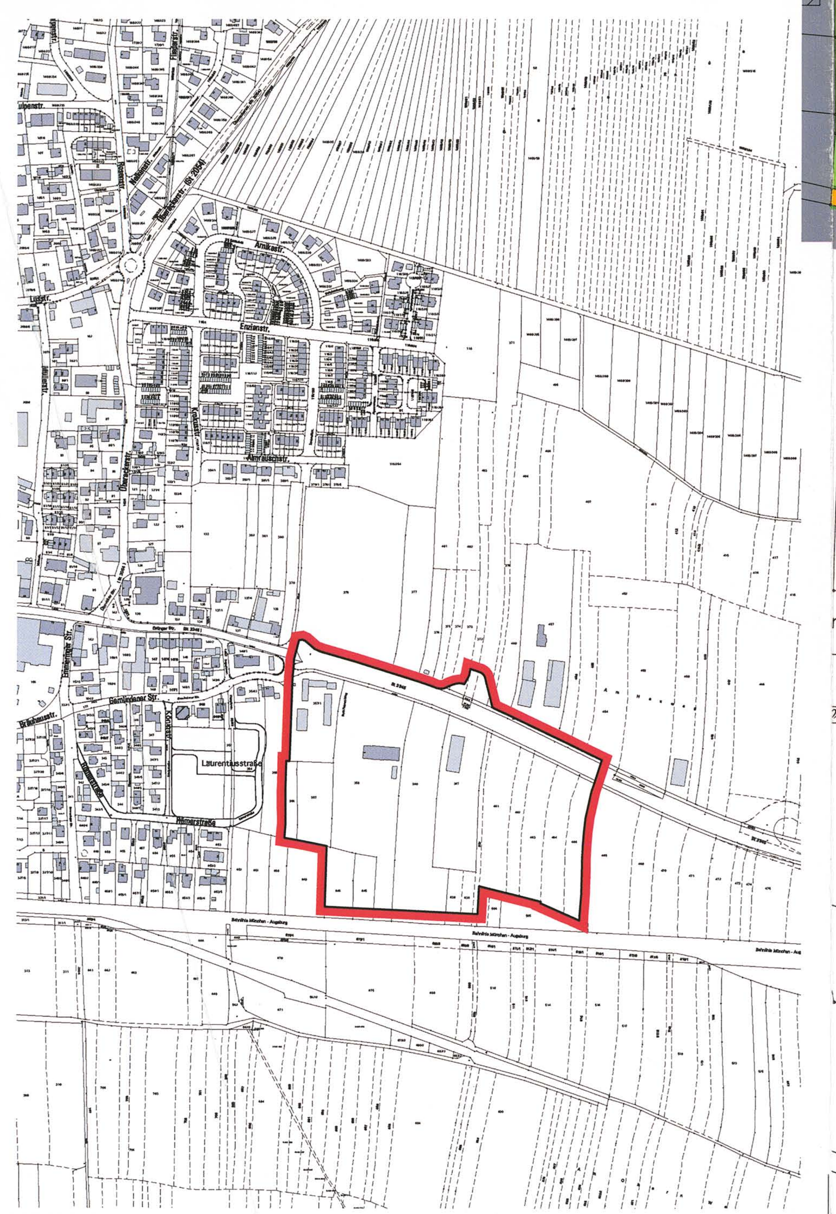
Az.: 610-41/2-90 Bearb.: be/ri/pl

Plandatum | Vorentwurf
22.12.2009
18.03.2010
17.06.2010
21.10.2010
16.12.2010

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan M 1:5.000



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzungen der Bebauungspläne „Maisach, Königstraße-Ost" auf dem Grundstück Fl.-Nr. 356 und „Maisach, Bürgerhaus, Festplatz".

1.3 Grenze unterschiedlicher Nutzungen

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 SO 1 Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO

Zulässig ist ein Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit Komplementärnutzungen wie Bäckerei, Café oder Metzgerei und mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze, Lieferzone, Grünflächen etc.

2.2 SO 2 Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO

Zulässig ist ein Getränkemarkt mit den dazugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Stellplätze, Lieferzone, Grünflächen etc.

2.3 Fläche für Gemeindebedarf § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der für Gemeindebedarf festgesetzten Flächen sind folgende Einrichtungen zulässig:

Bürgerhaus

Kinder- und Jugendeinrichtung

Mehrzweckhalle

Wertstoffhof

Bauhof

Festplatz

2.4 Fläche für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Innerhalb der als „Sport- und Spielanlagen" festgesetzten Flächen sind folgende Einrichtungen zulässig:

Rasenspielfeld mit Angabe der Größe z.B. 58x38m, Stockbahnen, Tartanspielfelder, Beachvolleyballfelder

Vereinsheim, Umkleideräume, Geräteschuppen, Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6,00m und Flutlichtmasten bis zu einer Höhe von 16,50m

BMX-Bahn

2.5 Wohnungen, z.B. für Hausmeister oder Verwaltungspersonal sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 850 höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm (z.B. 850 qm)

3.2 Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,8 pro Baugrundstück zulässig. Die als private Grünflächen festgesetzten Grundstücksflächen sind Teil des zur Bestimmung der Gesamt-Grundflächenzahl maßgeblichen Baulandes.

3.3 VK 800 höchstzulässige Verkaufsfläche in qm (z.B. 800 qm)

Verkaufsfläche ist der Teil der Geschossfläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Windfang, Verkaufstheken, Pack- und Entsorgungszonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind, sowie alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

3.4 II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse (z.B. II)

4 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fassadenteile, vorstehende Fenster, Balkone, Treppenauf- und abgänge bis zu 1,50 m überschritten werden.

4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Auf den mit A gekennzeichneten Flächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsfläche durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschrieben.

4.4 Gebäude oder Gebäudegruppen dürfen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden, soweit dies das festgesetzte Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen zulassen.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 WH 10,50 Höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 10,50 m).

Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Oberkante-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Attika (Flachdach) oder bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pult-, versetzten Pult-, Sattel oder Sheddächern wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) von max. 14,50 m festgesetzt.

Die Höhe des Oberkante-Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal die Höhenlage der Fahrbahnmitte der in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche um 0,25 m überschreiten.

5.2 Es sind nur flache oder flach geneigte Dächer zulässig. Für Satteldächer und versetzten Pultdächer wird eine maximale Dachneigung von 23° für Pultdächer eine maximale Dachneigung von 14° festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung bei geneigten Dächern ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren.

5.3 Hauptfirstrichtung - festgesetzt / variabel

5.4 Fassaden sind nur zulässig als nicht verspiegelte Verglasungen, glatt verputzte Wandflächen, glatte Sichtbetonflächen, Holzverschalung oder blendfreie Metallverkleidung.

5.5 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Farbanstriche sind in hellen, gedeckten Tönen auszuführen; grelle Anstriche und Signalfarben sind unzulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Technische Dachaufbauten sind allseitig um mind. 2,00 m von der darunter liegende Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um max. 2,00 m überschreiten. Dachbegrünung und Solar/Photovoltaik-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar/Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

5.6 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe oder an Giebelseiten von Gebäuden zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung oder sich bewegende Werbeanlagen sowie Fremdwerbung sind nicht zulässig.

5.7 Pro Baugrundstück ist jeweils eine Stele/Pylon, drei Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen oder Hinweisschilder bis max. 6,50 m Höhe und max. 12 qm Fläche im Bereich der festgesetzten Zufahrtsbereiche, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Als unteren Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahnmitte der in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

6 Verkehr, Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Straßenbegleitgrün

6.3 Öffentliche Verkehrsfläche

6.4 F+R / L Fuß- und Radweg / Feldweg

6.5 St Flächen für oberirdische, offene Stellplätze (z.B. 24)

6.6 GSt Fläche für oberirdische, offene Gemeinschaftsstellplätze, mit Angabe der Nutzungszuordnung

6.7 TGa Fläche für Tiefgaragen

6.8 N Fläche für unterirdische und oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Angabe der Nutzung. Unterirdische Anlagen (Schießstand) haben, so weit sie nicht unter Gebäuden liegen, eine Mindestdeckung von 80 cm zum Geländeniveau aufzuweisen.

6.9 ▽ Einfahrtsbereich

6.10 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.11 Offene Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und mit Baumgräben, die auch der Versickerung dienen, zu gliedern. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Zur Durchgrünung oberirdischer Stellplatzanlagen werden Baumpflanzungen mit Bäumen 1. Ordnung als Hochstamm mit Stammumfang mind. 20-25 cm festgesetzt. Pro 200qm Stellplatzfläche ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

6.12 Für die Baumpflanzungen im Straßenraum werden Bäume 1. Ordnung als Alleebäume mit Stammumfang mind. 25-30 cm festgesetzt. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von Verkehrs- und Belagsflächen ist mind. eine Pflanzgrube von $12m^3$ vorzusehen. Für die Pflanzgruben ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe von mindestens 1,5 m vorzusehen. Der Schutz der Baumstämme ist dauerhaft sicherzustellen.

6.13 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Nahwärmeversorgung) sind für die Fl.Nrn. 357/1 und 357 bei Einhaltung der Ziff. A 3.2 ausnahmsweise zulässig.

7 Grünordnung

7.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbindung Parkanlage

7.2 Private Grünfläche. Auf den als private Grünflächen festgesetzten Flächen wird die einreihige Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 10 m sowie von zwei Reihen Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1.0 m x 1.25 m festgesetzt. Die festgesetzten Baumpflanzungen können angerechnet werden.

7.3 zu erhaltende Bäume.

7.4 zu pflanzende Bäume. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

7.5 Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung): Die einreihige Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 10 m sowie von vier Reihen Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1.0 m x 1.25 m wird festgesetzt.

7.6 Nicht überbaubare Flächen sind nach Art. 7 BayBO, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und mit Bäumen, einzelnen Solitärsträuchern und Wiesenflächen zu bepflanzen und zu erhalten.

7.7 Die gemäß den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind mit standortgerechten, im Übergang zur Landschaft ausschließlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzten Vegetationsflächen sind als Ganzes mit einer auf den Standort abgestimmten, arten- und blütenreichen Wiesenmischung anzusäen. Regelsaatgutmischungen sind nicht zulässig. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Wiesenflächen sind entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen.

7.8 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als sockellose Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

7.9 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist von einem Landschaftsarchitekten in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag oder Freistellungsantrag einzureichen ist.

7.10 Die auf den privaten Gründflächen und zur Ortsrandeingrünung gemäß den Darstellungen zu pflanzenden Gehölze müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
Bäume 1. und 2. Ordnung Hochstamm, StU 16-18 cm
Bäume 1. und 2. Ordnung Heister, 250-300 cm hoch
Sträucher verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch

7.11 Notwendige Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht auf versiegelten Flächen geführt werden, sind versickerungsfähig herzustellen (Rasenpflaster, Schotterrasen).

7.12 Ausgleichsfläche: Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.13 Als Ausgleich werden auf den nachfolgenden Grundstücken Gemeinde Maisach, Gemarkung Maisach folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

Flurnummer	Ausgleichsfläche	anrechenbare Fläche	Maßnahme
474	1.043 qm	718 qm	Blumenwiese
tf. 468	3.221 qm	2.696 qm	Feldhecke
1094	4.369 qm	2.585 qm	Feldhecke
tf. 920	6.350 qm	3.175 qm	Feldhecke
tf. 1687	3.412 qm	3.412 qm	Feldhecke
Summe		12.586 qm	

Die Wiese ist durch eine standortgerechte, autochthone Einsaat mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu begründen.

Der Unterhalt hat durch eine zweischürige Mahd zu erfolgen. Der Aufwuchs ist zu entfernen. Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

Die Hecken sind mit standortgerechten, autochthonen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Zum Schutz des Aufwuchses vor Wildschäden sind für die Gehölze geeignete Schutzzäune zu errichten und für wenigstens 5 Jahre zu unterhalten.

Pflanzgrößen:
Mindestgröße der Sträucher. VSTR. 60 – 100
Mindestgröße der Bäume Hei 80 – 120
Pflanzraster 2,0 x 1,5 m.

7.14 Für die im Straßenraum und bei den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung werden folgende Arten festgesetzt:

Acer platanoides - Spitz - Ahorn
Corylus corlurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Platanus x acerifolia - Platane
Quercus frainetto - Ungarische Eiche
Tilia cordata - Winter - Linde

7.15 Für die auf den privaten Grünflächen und zur Ortsrandeingrünung zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Arten festgesetzt:

Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides - Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg - Ahorn
Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie
Fagus sylvatica - Rot - Buche
Fraxinus excelsior - Gewöhnliche Esche
Pinus sylvestris - Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium - Vogel - Kirsche
Quercus petraea - Trauben - Eiche
Quercus robur - Stiel - Eiche
Tilia cordata - - Winter - Linde
Tilia platyphyllos - Sommer - Linde

Bäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feld - Ahorn
Betula pendula - Sand - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume

Sträucher
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus Arten und Sorten - Zier - Apfel
Mespilus germanica - Mispel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds - Rose
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

8 Immissionsschutz

8.1 Geräuschkontingentierung:

Alle im Planungsgebiet liegenden gewerblich genutzten Bereiche für So Einzelhandel, Bauhof und Wertstoffhof, sowie die für Sport und Freizeit genutzten Bereichen sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m^2 Grundfläche in Richtung der westlich und nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiete folgende Geräuschkontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Für Nutzungen im Anwendungsbereich der TA Lärm:

Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A)]

	nach Westen (Wohngebäude am Ostrand der Wohnbauflächen)		nach Norden (Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Staatsstraße)	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
SO-Einzelhandel	63	44	67	48
Wertstoffhof	67	-	67	-
Bauhof mit Erweiterung	60	46	65	51

Für Sport- und Freizeitnutzungen:

Emissionskontingente L_{EK} [in dB(A)]

	nach Westen (Wohngebäude am Ostrand der Wohnbauflächen)			nach Norden (Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Staatsstraße)		
	Tags außerhalb Ruhezeit	Tags innerhalb Ruhezeit	nachts	Tags außerhalb Ruhezeit	Tags innerhalb Ruhezeit	nachts
Bürgerhaus, Jugendeinrichtung	59	54	44	62	57	47
Sportflächen	66	61	51	70	65	55
Mehrzweckhalle	57	57	47	57	57	47
Festplatz	66	61	51	66	61	51
Festplatz seltene Ereignisse	75 von 7 bis 23 Uhr		60	83 von 7 bis 23 Uhr		68

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Geräuschkontingenten ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteile der einzelnen Betriebe und Anlagen ist nur für Immissionsorte in Schallausbreitungsrichtung nach Westen bzw. nach Norden (nächstgelegene Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten) zu führen.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Planungsgebiets und nicht in die Schallausbreitungsrichtung nach Osten zum Außenbereich.

Als emittierende Flächen gelten alle vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ohne festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen und ohne festgesetzte öffentliche und private Grünfläche.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen so sind die jeweiligen Immissionskontingente LIK zu summieren.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Bei der Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente im Einzelgenehmigungsverfahren sind die nachfolgenden Regelungen, die auf der TA Lärm vom 26.08.1998 basieren, maßgebend.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK je Betriebsgrundstück ist mit dem überschlägigen Verfahren nach Gleichung 4 in Nr. A.2.4 der TA Lärm mit K0 = 0 dB bei freier Schallausbreitung und unter Annahme von ebenem Gelände mit einer Quellhöhe von 4 m durchzuführen (siehe DIN 45691).

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe und Anlagen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK der Anlage den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LIK = Immissionsrichtwert -15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691 vom Dezember 2006].

Innerhalb des Planungsgebiets ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt für Bauhof, Wertstoffhof und SO-Einzelhandel nach Ta Lärm und für die Sport- und Freizeitnutzungen nach 18. BImSchV.

8.2 Baulicher Schallschutz

Im Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist der folgende Lärmpegelbereich gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen:

im gesamten Gebiet Lärmpegelbereich IV

9 Bemaßung, Höhen

9.1 20,0 Maßzahl in Metern

C Hinweise

1 bestehende/geplante Grundstücksgrenze

2 aufzuhebende Grundstücksgrenze

3 bestehende Gebäude

4 637 Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 637

5 P geplante öffentliche Parkplätze

6 20m Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWg

7 Trafostation - Bestand / Planung.
Die Zufahrt zur Trafostation muss gewährleistet sein.

8 ▲ ▲ ▲ nachrichtlich: Lärmschutzwand bis 2m über Schienenoberkante lt. Planfeststellung vom 26.11.1998

9 Stockschießen, Inliner etc. Spielgeräte-Container geplante Anlagen gemäß Ziff. 2.4

10 vorgeschlagene Baumstandorte

11 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

12 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

13 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.

14 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2345 sind nicht zulässig.

15 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist ein denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

16 Innerhalb der nach RAS-K1 und Art. 29 Abs. 2 BayStrWG festgelegten Sichtflächen von 3mx70m bei Kreuzungen und Grundstückszufahrten dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen, aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Innerhalb des Kreisverkehrs sind keine Sichtflächen einzuhalten.

17 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Gemäß Anwendungsvoraussetzung der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.08.2008 und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW), erfordert die Versickerung von nachteilig verändertem Niederschlagswasser eine Genehmigung durch das Landratsamt. Auf die Merkblätter DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA A 138 „Planung, bau und betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" wird hingewiesen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt FFB mitzuteilen.

18 Bei Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in die öffentliche Abwasseranlage sind die Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung einzuhalten. Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ist zu beachten.

19 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Geräuschkontingente durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach West und Norden zu führen. Nach Osten und Süden erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschimmissionen nicht. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke elektrische und magnetische Felder störende Einflüsse auf technische Einrichtungen haben können.

20 Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung frei zu halten. Bäume und Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind im Benehmen mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links der Trasse.

21 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnahnalgen 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 können, ausgeschlossen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass keine Gegenstände in das Lichtraumprofil der Gleise fallen können. Der Mindestabstand beträgt 2,50m. Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf Bahngrund geleitet werden. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände nach VDE 0115 Teil 3 DB Richtlinie 997.02 und GUV – R B 11 einzuhalten.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;

Planfertiger: München, den 16. Dez. 2010
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Maisach, den 16. Dez. 2010
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 22.10.2009 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.03.2010 hat in der Zeit vom 09.04.2010 bis 10.05.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 18.03.2010 hat in der Zeit vom 09.04.2010 bis 10.05.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17.06.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17.06.2010 hat in der Zeit vom 06.08.2010 bis 07.09.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der vom Bebauungsplan berührten Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde erneut auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2010 in der Zeit vom 12.11.2010 bis 29.11.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2010 wurde vom Gemeinderat am 16.12.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

(Siegel) Maisach, den 29. Dez. 2010
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 23. Dez. 2010; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Maisach, den 29. Dez. 2010
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)