

---

# GEMEINDE MAISACH



Landkreis Fürstentfeldbruck

---

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Malching-West“ im Ortsteil Malching

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Maisach

Fassung vom 25.07.2024

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23049  
Bearbeitung: MK, CR

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände (WA) .....	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (WA) .....	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen (WA) .....	8
§ 6 Grünordnung .....	9
§ 7 Ausgleich.....	11
§ 8 Erweiterter Artenschutz .....	13
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz .....	14
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern.....	14
§ 11 Inkrafttreten .....	15
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>16</b>
1. Ausgleich.....	16
2. Niederschlagswasser, Grundwasser, Wasserversorgung .....	17
3. Immissionsschutz .....	18
4. Wärmepumpen-Systeme.....	20
5. Denkmalschutz .....	20
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	21
7. Abwehrender Brandschutz .....	22
8. Maßnahmen zum Schutz von Amphibien und Kleintieren .....	22
9. Trassen für Unterirdische Infrastruktur .....	23
10. Technische Normen, Richtlinien, etc.....	23
11. Bußgeldvorschrift .....	23

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

## 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“

als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.07.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 25.07.2024 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 25.07.2024
- Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner PartG mbB, Germering, Bezeichnung: Bericht Nr. 223067 / 2, vom 01.08.2023

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 BauGB*

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

*gem. § 4 BauNVO*

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### (2) Flächen für Gemeinbedarf

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kinderbetreuung“ und „Feuerwehr“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen für die Betreuung von Kindern wie z. B. Kindertagesstätte, Kinderkrippe oder Kindergarten
- Anlagen für die Feuerwehr wie z. B. Feuerwehrhaus, Unterstellplätze für die Feuerwehrfahrzeuge

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen in den Obergeschossen

## § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### (1) Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG). Die OK RFB EG darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in m ü. NHN nicht überschreiten.

Ausnahmsweise sind Über- und Unterschreitungen zulässig, wenn die Einhaltung der max. zulässigen Höhe zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Gebäudenutzung führen würde.

2. Der obere Bezugspunkt ist für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt von der Oberkante Wand und der Oberkante der Dachhaut.
3. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

### (2) Grundflächenzahl (GRZ)

*gem. § 19 BauNVO*

Im WA1, WA2 und WA3 ist eine GRZ von max. 0,4 zulässig.

In den Flächen für den Gemeinbedarf ist jeweils eine GRZ von max. 0,6 zulässig.

### (3) Geschossflächenzahl (GFZ)

*gem. § 20 BauNVO*

Im WA1, WA2 und WA3 ist eine GFZ von max. 0,45 zulässig.

In den Flächen für den Gemeinbedarf ist jeweils eine GFZ von max. 1,2 zulässig.

### (4) Anzahl der Vollgeschosse

*gem. § 20 BauNVO*

Im WA1, WA2 und WA3 sind max. zwei Vollgeschosse (Typ 1 = I+D, Typ 2 = II) zulässig.

In den Flächen für den Gemeinbedarf sind jeweils max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

## (5) Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 BauNVO

1. Folgende maximalen Höhen sind im WA1, WA2 und WA3 für Hauptgebäude zulässig:

a) Typ 1 (I+D):

Wandhöhe (WH) max. 4,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

b) Typ 2 (II):

Wandhöhe (WH) max. 6,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

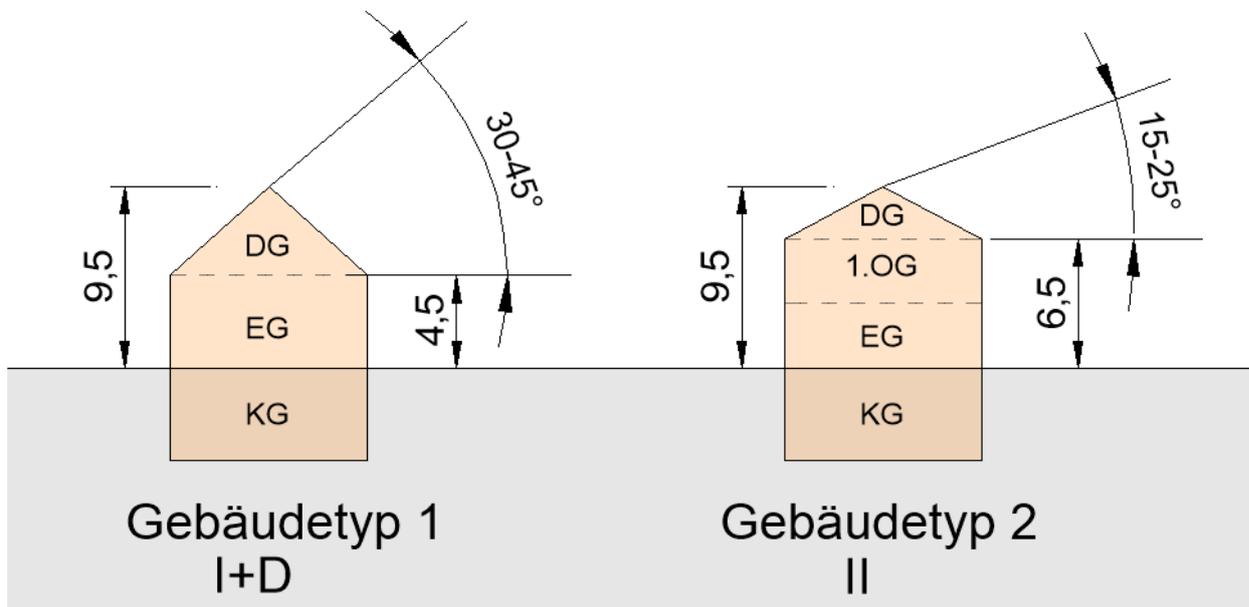


Abbildung 1: Zulässige Bautypologien

2. Folgende maximalen Höhen sind in den Flächen für den Gemeinbedarf zulässig:

Wandhöhe (WH) max. 8,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m

Schlauchtrocknungsturm max. 24,0 m

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE (WA)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Im WA1 und WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im WA3 sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

(2) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Im WA1 und WA2 sind max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

Im WA3 sind max. 3 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. Abweichend hiervon sind pro Wohngebäude einer Doppelhaushälfte oder Hausgruppe max. 2 Wohnungen zulässig.

(3) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenze darf um bis zu 1,50 m für Balkone und 3,00 m für Terrassen inklusive Überdachung überschritten werden.

(4) Abstandsflächen, Abstandsregelung

*gem. § 9 Abs. 6 BauGB*

Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Wandhöhe zur Ermittlung der Abstandsflächentiefe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ist die Geländeoberfläche festgesetzt, so ist der Bezugspunkt durch Interpolation der festgesetzten Geländepunkte zu ermitteln.

#### **§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (WA)**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

(1) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(3) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

(4) Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – SPS) in der jeweils aktuellen Fassung.

(5) Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (WA)

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
2. Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser und Hausgruppen als ein Gebäude.
3. Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude in der jeweils aktuellen Fassung.
4. Die Dächer von Hauptgebäuden bei I + D – Erdgeschoss + Dachgeschoss sind mit einer Dachneigung von 30° - 45° zu errichten.
5. Die Dächer von Hauptgebäuden bei II – Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) sind mit einer Dachneigung von 15°-25° zu errichten.
6. Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Wand- und Gesamthöhe zu versehen und bündig auszubilden.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Es sind nur Dachsteine(-ziegel) zulässig. Unzulässig sind glänzende, grelle oder signalfarbene Eindeckungen. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Erker werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
3. Werden Nebengebäude mit Flachdächern (Dachneigung bis 5 °) errichtet, sind diese zu begrünen.
4. Ab 50 m<sup>2</sup> geschlossener Fassade ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
5. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen (Leistungsstränge, Schächte sowie statische Vorkehrungen im Dachbereich) für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

### (3) Einfriedungen

Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über Einfriedungen in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 6 GRÜNORDNUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

### (1) Entwässerung

Sämtliches, auf den Grundstücken anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter). Im Einzelfall (beengte Verhältnisse, kein kiesiger Untergrund) sind ausnahmsweise Rigolen zulässig. Eine Grauwassernutzung ist hiervon unbenommen.

### (2) Öffentliche Grünflächen

1. Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze, Beete mit Humusauflage) herzustellen.
2. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs als „Langfristige Option für einen Ringschluss der Straße“ ist die Errichtung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

### (3) Private Grundstücksflächen

Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin – außer den Hauszuwegungen – als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze, Beete mit Humusauflage) herzustellen.

### (4) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Grundsätzlich sind nur standortgerechte und klimaangepasste Bäume und Sträucher gemäß Artenliste zu verwenden.
2. Im WA ist mind. ein Großbaum (H 3xv StU 18 – 20, mindestens Wuchsklasse 2) je angefangener 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche anzupflanzen.
3. In den Flächen für den Gemeinbedarf ist mind. ein Großbaum (H 4xv StU 20 - 25) je angefangener 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche anzupflanzen.
4. Im WA ist je sechs Stellplätze ein Großbaum (Hochstamm H 3xv StU 18 - 20) zu pflanzen.

5. In den Flächen für den Gemeinbedarf ist je sechs Stellplätze ein Großbaum (Hochstamm H 4xv StU 20 - 25) zu pflanzen.
6. Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m<sup>2</sup>. Pflanzgrube: Mindestbreite 2,5 m, Mindestdiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.
7. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können unter Beachtung der genannten Pflanzvorgaben um bis zu 3 m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort verschoben werden.

(5) Artenliste

Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölzen sind folgende Baum- und Straucharten (keine Sorten, nur die reine Art mit Ausnahmen der genannten Sorten) sowie Pflanzgrößen bindend:

1. Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Ostrya caprinifolia	Hopfenbuche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sobus latifolia 'Henk Vink'	breitblättrige Mehlbeere
Tilia americana 'Redmond'	Amerikanische Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus in resistenten Sorten (wg. Ulmenkrankheit)	

2. Sträucher:

Pflanzgröße: 2-mal verpflanzt, Größe mind. 60 bis 100 cm;  
auf 1,5 x 1,5 m wird ein Gehölz festgesetzt

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen in Arten
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 3. Ranker:

Clematis montana	Anemonenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten	Gaißblatt
Parthenocissus quinquefolia	wilder Wein

## (6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
2. Bäume sind gezielt zu pflegen, zu gießen und im Wuchs zu fördern.

**§ 7 AUSGLEICH**

- (1) Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 4.615 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 364, Gemarkung Malching, Gemeinde Maisach und wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Malching-West“ zugeordnet.

## (2) Entwicklungsziele auf Fl.-Nr. 364, Gemarkung Malching, Gemeinde Maisach

## 1. Entwicklungsziel: Aufbau eines naturnahen Waldmantels

## a) Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung einer gebuchteten Hecke bestehend aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen gem. Artenliste der textlichen Hinweise auf einer Fläche von 1.560 m<sup>2</sup>. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Der naturnahe Waldmantel ist von Baumarten freizuhalten. Die Pflanzfläche ist einzuzäunen.
- Entwicklung eines ca. 2,0 m breiten Krautsaums mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), südlich vorgelagert der neu anzulegenden Heckenstruktur auf einer Fläche von 240 m<sup>2</sup>; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70%.

## b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat restlos nach ca. 5 Jahren zu erfolgen. In den ersten zwei Jahren nach der Aufforstung sind die Forstpflanzen gegen Begleitwuchs auszuscheiden.
- Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

## 2. Entwicklungsziel: Feldgehölze

## a) Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste der textlichen Hinweise auf einer Fläche von 300 m<sup>2</sup>.
- Dabei sind Sträucher mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro 5 m<sup>2</sup> und Bäume mit einer Pflanzdichte von einem Baum pro 50 m<sup>2</sup> zu pflanzen.
- Mindestpflanzqualitäten:  
Sträucher: h= 60 – 100 cm  
Bäume: 2xv., h= 120 bis 250 cm
- Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

## b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Die Gehölze sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
- Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzzan (Wildschutzzaun) zu erfolgen.

3. Entwicklungsziel: Artenreiches Grünland
- a) Herstellungsmaßnahmen:
- Ansaat von einem artenreichen Grünland auf einer Fläche von 4.730 m<sup>2</sup> gemäß Planzeichnung. Die Fläche ist vorzugsweise mit regionalem Saatgut aus einer Mähgutübertragung oder mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG 16) anzusäen.
- b) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
- Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
  - Anschließend ist das Grünland nach erfolgter Bestandsentwicklung zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt, frühestens nach 24 Stunden und spätestens nach 72 Stunden, vollständig von der Fläche zu entfernen.
  - Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
  - Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (4) Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

## § 8 ERWEITERTER ARTENSCHUTZ

---

- (1) Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen mit einer warmweißen Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin). Insektenfallen sind zu vermeiden.
- (2) Auf besonders schutzwürdige Bereiche für Insekten und andere Tierarten ist Rücksicht zu nehmen. Hieraus können sich strengere Regelungen ergeben. Diese sind im jeweiligen Verfahren zu prüfen.

---

**§ 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Private Hof- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Ausgenommen hiervon sind die Flächen für den Gemeinbedarf.

---

**§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN, STÜTZMAUERN**

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

- (1) Die in der Planzeichnung „Lageplan herzustellende, festgesetzte Geländehöhen“ dargestellten, festgesetzten Höhen stellen eine schiefe Ebene dar und dienen zur Bemessung der Auffüllungen/Abgrabungen. Das festgesetzte und das geplante Gelände sind im Grundriss, den Ansichten und im Schnitt im Bauantrag darzustellen.
- (2) Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis zum festgesetzten Gelände.
- (3) Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein höhengleicher Geländeübergang zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Abweichungen bis zu 15 cm von der festgesetzten Geländehöhe entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zum Angleich des Geländes zulässig.
- (4) Das festgesetzte Gelände ist herzustellen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke zulässig.
- (5) Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das festgesetzte Gelände wieder maßgeblich.
- (6) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,5 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mind. 1,0 m betragen.
- (7) Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich von Bäumen sind nicht gestattet.

**§ 11 INKRAFTTRETEN**

---

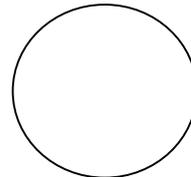
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Maisach, den ... ..

.....

Hans Seidl, 1. Bürgermeister



Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. AUSGLEICH

Bei den Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

#### Bäume I. Wuchsklasse

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| – <i>Carpinus betulus</i>    | (Hainbuche)    |
| – <i>Fagus sylvatica</i>     | (Rot-Buche)    |
| – <i>Acer platanoides</i>    | (Spitz-Ahorn)  |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | (Berg-Ahorn)   |
| – <i>Quercus robur</i>       | (Stiel-Eiche)  |
| – <i>Tilia cordata</i>       | (Winter-Linde) |
| – <i>Tilia platyphyllos</i>  | (Sommer-Linde) |
| – <i>Salix alba</i>          | (Silber-Weide) |
| – <i>Ulmus laevis</i>        | (Flatter-Ulme) |

#### Bäume II. Wuchsklasse

*Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm*

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <i>Sorbus torminalis</i> | (Elsbeere)       |
| <i>Sorbus domestica</i>  | (Speierling)     |
| <i>Sorbus aucuparia</i>  | (Eberesche)      |
| <i>Sorbus aria</i>       | (Mehlbeere)      |
| <i>Acer campestre</i>    | (Feld-Ahorn)     |
| <i>Prunus avium</i>      | (Vogel-Kirsche)  |
| <i>Prunus mahaleb</i>    | (Felsen-Kirsche) |
| <i>Pyrus pyaster</i>     | (Holzbirne)      |
| <i>Sorbus torminalis</i> | (Elsbeere)       |
| <i>Salix caprea</i>      | (Sal-Weide)      |

#### Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>Viburnum lantana</i>   | (Wolliger Schneeball)     |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | (Heckenkirsche)           |
| <i>Euonymus europaeus</i> | (Pfaffenhütchen)          |
| <i>Cornus mas</i>         | (Kornelkirsche)           |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | (Roter Hartriegel)        |
| <i>Sambucus nigra</i>     | (Holunder)                |
| <i>Corylus avellana</i>   | (Haselnuss)               |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | (Liguster)                |
| <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |

## **2. NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSER, WASSERVERSORGUNG**

---

### **2.1 Niederschlagswasser**

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume müssen geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Zugänge zu Gebäuden (z.B. Zugangstüren, Lichtschächte, außenliegende Kellerabgänge) müssen erhöht erstellt oder aufgekantet werden.

### **2.2 Grundwasser**

Gebäude, die bis in Grundwasser führende Schichte reichen, sind gegen anstehendes Grundwasser abzudichten.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

### **2.3 Wasserversorgung**

Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde und an die Abwasseranlage des Abwasserverbandes Ampverband anzuschließen.

### 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

#### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

#### 3.3 Verkehrsgeräusche

Die BayTB sind im Bauvollzug grundsätzlich einzuhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht erforderlich ist.

Zudem sind nach unserem Kenntnisstand für die aktuell bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-1:2018-01 weitere Änderungen bzw. Anpassungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund macht derzeit die langfristig gültige Festsetzung von Anforderungen nach der aktuellen Normfassung keinen Sinn.

Den Hinweisen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223067 / 2 vom 01.08.2023 des Ingenieurbüros Greiners zugrunde.

- Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven

Schallschutz entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

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  $L_a$  aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV der jeweiligen Gebietskategorie während der Tageszeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone / Terrassen) gewährleisten zu können.

Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Tageszeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV der jeweiligen Gebietskategorie während der Nachtzeit wird ebenfalls eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (dies gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

### 3.4 Gewerbegeräusche / Feuerwehr

- Innerhalb des geplanten WA-Gebietes sind die unter Punkt 5.4 der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierungen / verglaste Vorbauten, etc.) zu beachten, sofern eine strenge Beurteilung der Geräuschemissionen der Feuerwehr gemäß den Regelungen TA Lärm erfolgt. Die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung kann im vorliegenden Fall erst bei Vorliegen eines konkreten Plan- und Nutzungskonzeptes erfolgen.
- Auch in Bezug auf die im Osten bestehende Wohnbebauung ist bei einer strengen Beurteilung gemäß TA Lärm zwingend eine schalltechnisch optimierte Planung für die Feuerwehr vorzusehen, um Immissionskonflikte zu vermeiden.
- Lärmimmissionen im Kontext der Nutzung Feuerwehr(haus) sind im Einsatzbetrieb zu jeder Tages- und Nachtzeit zu erwarten. Dies sind vor allem Immissionen durch anführende Einsatzkräfte und abrückende Feuerwehrfahrzeuge. Auch können Immissionen im Kontext des Einsatzablaufes (logistischer Umschlag etc.) entstehen.
- Aufgrund des notwendigen Übungsbetriebs ist an mindestens zwei Abenden im Monat mit Immissionen im Bereich des Feuerwehrhauses zu rechnen. Immissionen werden durch laufende Motoren (Fahrzeug, Pumpe, Notstromaggregate, etc.) erzeugt. Der

Übungsbetrieb findet werktags von 18 – 22 Uhr statt, bzw. ist zulässig. Ggf. finden auch komplette Übungstage (Ganztagsbetrieb) statt.

### 3.5 Kindertageseinrichtung

- Gemäß § 22, Absatz 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.
- Gemäß dem bayerischen Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.
- Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird dennoch empfohlen, das Gebäude für die Kindertageseinrichtung im östlichen Grundstücksbereich und die Freispielflächen für die Kinder im westlichen Grundstücksbereich vorzusehen. Somit können die Geräuschemissionen der spielenden Kinder durch das Gebäude in Bezug auf die im Osten gelegene Wohnbebauung abgeschirmt werden.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht\\_psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht_psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **6.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **6.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **6.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für

Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## **7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

---

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW\_Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten von mindestens 800 l/min, jeweils über 2 Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

## **8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON AMPHIBIEN UND KLEINTIEREN**

---

Aufgrund der Nähe zum Gewässer und den ökologisch wertvollen Feuchtgebieten wie der kalten Quelle kann ein Einwandern von Amphibien in das Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten eines Tötungstatbestandes während der Bauphase zu vermeiden, soll bei Bedarf gegen die Einwanderung von Amphibien in das Planungsgebiet nördlich der Flurnummer 455/64 (entlang der neuen Erschließungsstraße „Straße A“) im 5 m Puffer ein Reptilienschutzzaun errichtet werden. Der Zaun ist mit einer undurchsichtigen Plane oder Folie mit einer Mindesthöhe von 0,5 m herzustellen. Die konkreten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung abzustimmen.

Es wird empfohlen, Lichtschächte, Treppengänge und Gullys durch feinmaschige Abspannungen (Gitter: Maschenweite 3-4 mm oder Lochblech: Löcher 3 mm), durch bündig aufgelegte Glas- oder Kunststoffplatten oder überhöhten Rändern zu sichern, um das Hineinfallen von Kleinsäugetern und Amphibien zu verhindern. Alternativ können diese Bauelemente auch mit einer Aufstiegshilfe versehen werden.

## **9. TRASSEN FÜR UNTERIRDISCHE INFRASTRUKTUR**

---

Trassen für unterirdische Infrastruktur dürfen aus Gründen des Baumschutzes und zum Schutz dieser selbst (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zu Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern / deren festgesetzten Standorten verlegt werden.

## **10. TECHNISCHE NORMEN, RICHTLINIEN, ETC.**

---

Soweit in den Festsetzungen Technische Normen, Richtlinien, etc. wie z. B. DIN-Normen oder VDI-Richtlinien Bezug genommen wird, können diese im Rathaus der Gemeinde Maisach zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.

## **11. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).