
GEMEINDE MAISACH



Landkreis Fürstentfeldbruck

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 35 „Krautgärten Maisach“

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Maisach

Fassung vom 18.04.2024

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23003
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Grünordnung	7
§ 7 Erweiterter Artenschutz	10
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz	10
§ 9 Immissionsschutz	10
§ 10 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Niederschlagswasser, Grundwasser, Wasserversorgung	12
2. Immissionsschutz	13
3. Wärmepumpen-Systeme	14
4. Denkmalschutz	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6. Abwehrender Brandschutz	16
7. Technische Normen, Richtlinien, etc.	16
8. Bußgeldvorschrift	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 [13a] des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Krautgärten Maisach“

als Satzung.

Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Fl. Nr. 1688/235 wird mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Innerhalb der Fl. Nr. 1688/235 unterliegen zukünftige Bauvorhaben der Beurteilung nach § 34 BauGB.

Hinweis: Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Krautgärten Maisach“ in der zuletzt gültigen Fassung einschließlich bestehender Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung vollständig ersetzt.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.04.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung M 1 : 1.000 in der Fassung vom 18.04.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 18.04.2024
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Krautgärten Maisach“ in Maisach: Ingenieurbüro Greiner PartG mbB, Germering, Bezeichnung: Bericht Nr. 223047 / 2, vom 14.04.2023

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Gebiet 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 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 17 BauNVO

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. § 20 BauNVO

1. Im Plangebiet ist eine GFZ von 0,5 zulässig.
2. Bei Gebäuden in Hausgruppen mit beidseitigem Grenzanbau ist eine GFZ von 0,62 zulässig.

(3) Anzahl der Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es gilt die in den jeweiligen Baufeldern eingetragene maximale Anzahl an Vollgeschossen.

I + D = Erdgeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss = Vollgeschoss)

II = Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse (Typ 1 = I+D, Typ 2 = II) zulässig.

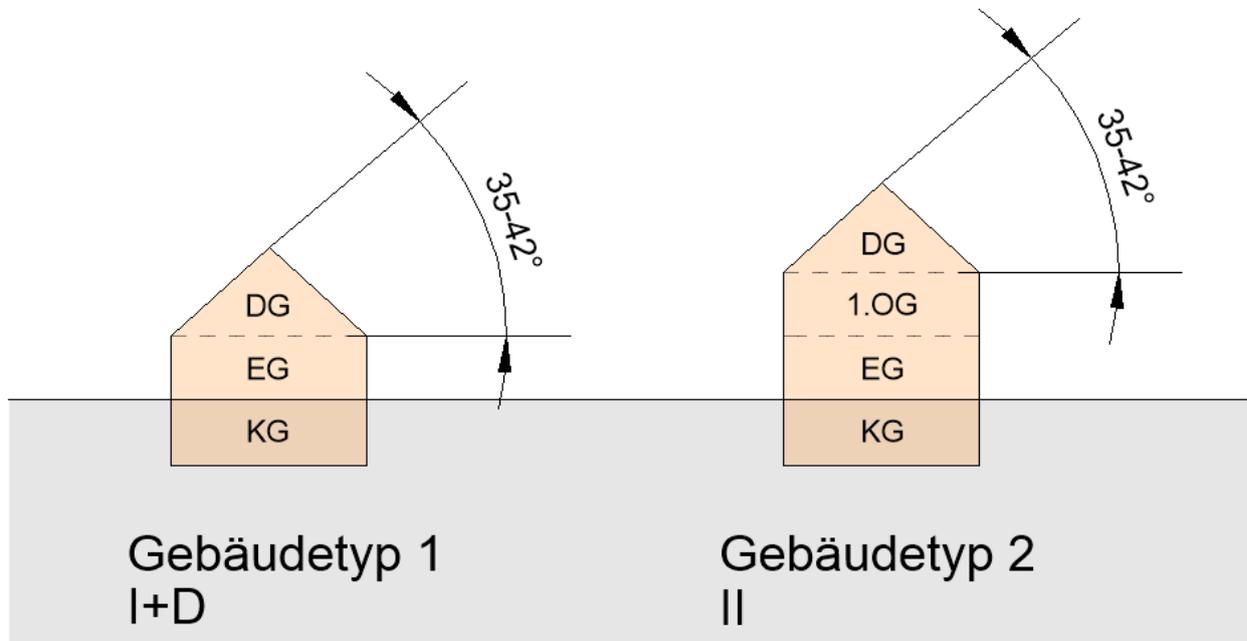


Abbildung 1: Zulässige Bautypologien

(4) Höhenbezugspunkte

Die OK RFB EG darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in m ü. NHN nicht überschreiten.

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

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern und Hausgruppen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

(2) 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.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtsgültigen Fassung.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

- (1) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (2) Die maximale Größe von Nebenanlagen wird auf 25 m² Grundfläche festgesetzt. Der Anbau darf max. 3,50 m vor die Außenwand hervortreten.
- (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 zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtsgültigen Fassung.
- (5) Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtsgültigen Fassung.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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 als ein Gebäude. Bei nahezu quadratischen Gebäuden (Breite mindestens 75 % der Länge) ist die Firstrichtung frei wählbar.
 3. Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude in der zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtsgültigen Fassung.
 4. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 35° - 42° zu errichten.

5. 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. Die Dacheindeckung ist in rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum zulässig.
 3. Ab 50 m² geschlossener Fassade (z. B. ohne Fensteröffnungen, Türöffnungen, Vorbauten etc.) ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
 4. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen (Leitungsstränge, 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 zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtsgültigen 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

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche (Rasen, Staudenpflanzung, Beete mit Humusaufgabe) anzulegen.

(3) Private Grünflächen

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

(4) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Grundsätzlich sind nur standortgerechte und klimaangepasste Bäume und Sträu-cher gemäß Artenliste zu verwenden.
2. Im WA ist mind. ein Großbaum (H 3xv StU 18 – 20, mindestens Wuchsklasse 2) je angefangener 200 m² unbebauter Grundstücksfläche anzupflanzen. Der Erhalt bestehender Bäume ab StU 60 cm wird hierbei angerechnet.
3. Im WA ist je sechs Stellplätze ein Großbaum (Hochstamm H 3xv StU 18 - 20) zu pflanzen.
4. Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Grö-ßen für Pflanzgruben (Mindestbedarf 12 m³ Wurzelraum) einzuhalten: Boden-standraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheiben-abdeckung in einer Größe von mind. 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2,5 m, Min-desttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

(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 ge-nannten 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

<i>Tilia americana</i> ‚Redmond‘	Amerikanische Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> ‚Brabant‘	Silber-Linde ‚Brabant‘
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus carpiniifolia</i>	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

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

3. Ranker:

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

(6) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu gießen, im Wuchs zu fördern und zu erhalten. Sollten als zu erhalten festgesetzte Bäume durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sons-

tigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wiederherzustellen. Dabei sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume in der Planzeichnung in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstämme 3-4-mal verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

3. Es gilt die Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung – BSV) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung rechtsgültigen Fassung.

§ 7 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.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung ist innerhalb der Flurnummern 1692/32, /33, /34, / 35, / 36, /38, /61 und /64 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022, sind einzuhalten.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Krautgärten Maisach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

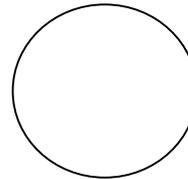
Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Krautgärten Maisach“ in der zuletzt gültigen Fassung einschließlich bestehender Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung vollständig ersetzt bzw. im Bereich der Flurnummer 1688/235 aufgehoben.

Ausgefertigt

Gemeinde Maisach, den

.....

Hans Seidl, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER, GRUNDWASSER, WASSERVERSORGUNG

1.1 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.

1.2 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 dem Landratsamt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

1.3 Wasserversorgung

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

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Verkehrsgeräusche

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 223047 / 2 vom 14.04.2023 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

- 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 aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.
- An den Ostfassaden der Gebäude in erster Reihe an der Überackerstraße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 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 Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt (vgl. Abbildung 1).

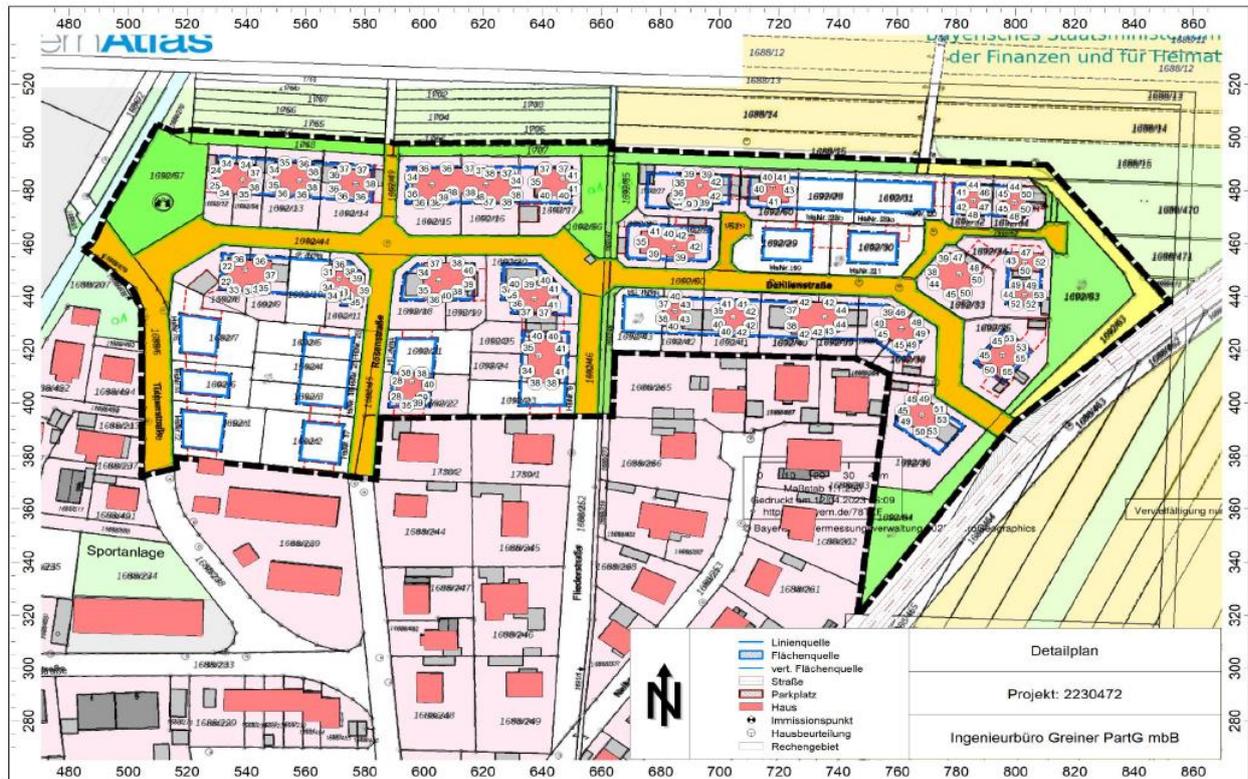


Abbildung 2: Verkehrsgeräusche – Gebäudelärmkarte Nacht (höchster Pegel je Aufpunkt), Ingenieurbüro Greiner PartG mbB 2023.

3. 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

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.

4. 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.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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).