

WOHNGEBIET AN DER MÜHLFELD - LUS STRASSE

ÜBER DIE FLURNUMMERN: M. 1:1000 2054, 2055, 2056, 2057, 2059, 2086, 2057/1, 2064/1, 2070/8, 2074/2, 2086/3, 2087/3; TEILFLÄCHEN AUS: 2064, 2070/7, 2070/9, 2074/1, 2085/1, 2086/1, 2086/4, 2087/1, 2086/1

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 601 - Planzettel - PLANFERTIGER: Private Bauwerkstatt U.C. Lehmann 8000 München 80, Prinzregentenplatz 17

GEFERTIGT: JULI 1975, GEÄNDERT AM 15.10.1975, GEÄNDERT AM 13.2.1976, GEÄNDERT AM 4.3.1976, GEÄNDERT AM 18.11.1976, GEMÄSS AUFLAGE DES LA FFB V. 28.9.76

GEMEINDE MAISACH, LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 26.11.1952 (BayRS I S. 461) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (BBl. I S. 829), Art. 107 der Bayer. Gemeindeordnung (BayGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (BBl. I S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1969 (BBl. I S. 1237, BBl. I S. 11), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (BBl. I S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19.1.1965 (BBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Legend for symbols and lines: Festsetzungen durch Planzeichen. Includes symbols for boundaries, lines, and various planning elements like 'II + D', 'g', 'S', 'F', 'P', 'G', 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z', 'aa', 'ab', 'ac', 'ad', 'ae', 'af', 'ag', 'ah', 'ai', 'aj', 'ak', 'al', 'am', 'an', 'ao', 'ap', 'aq', 'ar', 'as', 'at', 'au', 'av', 'aw', 'ax', 'ay', 'az', 'ba', 'bb', 'bc', 'bd', 'be', 'bf', 'bg', 'bh', 'bi', 'bj', 'bk', 'bl', 'bm', 'bn', 'bo', 'bp', 'bq', 'br', 'bs', 'bt', 'bu', 'bv', 'bw', 'bx', 'by', 'bz', 'ca', 'cb', 'cc', 'cd', 'ce', 'cf', 'cg', 'ch', 'ci', 'cj', 'ck', 'cl', 'cm', 'cn', 'co', 'cp', 'cq', 'cr', 'cs', 'ct', 'cu', 'cv', 'cw', 'cx', 'cy', 'cz', 'da', 'db', 'dc', 'dd', 'de', 'df', 'dg', 'dh', 'di', 'dj', 'dk', 'dl', 'dm', 'dn', 'do', 'dp', 'dq', 'dr', 'ds', 'dt', 'du', 'dv', 'dw', 'dx', 'dy', 'dz', 'ea', 'eb', 'ec', 'ed', 'ee', 'ef', 'eg', 'eh', 'ei', 'ej', 'ek', 'el', 'em', 'en', 'eo', 'ep', 'eq', 'er', 'es', 'et', 'eu', 'ev', 'ew', 'ex', 'ey', 'ez', 'fa', 'fb', 'fc', 'fd', 'fe', 'ff', 'fg', 'fh', 'fi', 'fj', 'fk', 'fl', 'fm', 'fn', 'fo', 'fp', 'fq', 'fr', 'fs', 'ft', 'fu', 'fv', 'fw', 'fx', 'fy', 'fz', 'ga', 'gb', 'gc', 'gd', 'ge', 'gf', 'gg', 'gh', 'gi', 'gj', 'gk', 'gl', 'gm', 'gn', 'go', 'gp', 'gq', 'gr', 'gs', 'gt', 'gu', 'gv', 'gw', 'gx', 'gy', 'gz', 'ha', 'hb', 'hc', 'hd', 'he', 'hf', 'hg', 'hh', 'hi', 'hj', 'hk', 'hl', 'hm', 'hn', 'ho', 'hp', 'hq', 'hr', 'hs', 'ht', 'hu', 'hv', 'hw', 'hx', 'hy', 'hz', 'ia', 'ib', 'ic', 'id', 'ie', 'if', 'ig', 'ih', 'ii', 'ij', 'ik', 'il', 'im', 'in', 'io', 'ip', 'iq', 'ir', 'is', 'it', 'iu', 'iv', 'iw', 'ix', 'iy', 'iz', 'ja', 'jb', 'jc', 'jd', 'je', 'jf', 'jg', 'jh', 'ji', 'jj', 'jk', 'jl', 'jm', 'jn', 'jo', 'jp', 'jq', 'jr', 'js', 'jt', 'ju', 'jv', 'jw', 'jx', 'jy', 'jz', 'ka', 'kb', 'kc', 'kd', 'ke', 'kf', 'kg', 'kh', 'ki', 'kj', 'kk', 'kl', 'km', 'kn', 'ko', 'kp', 'kq', 'kr', 'ks', 'kt', 'ku', 'kv', 'kw', 'kx', 'ky', 'kz', 'la', 'lb', 'lc', 'ld', 'le', 'lf', 'lg', 'lh', 'li', 'lj', 'lk', 'll', 'lm', 'ln', 'lo', 'lp', 'lq', 'lr', 'ls', 'lt', 'lu', 'lv', 'lw', 'lx', 'ly', 'lz', 'ma', 'mb', 'mc', 'md', 'me', 'mf', 'mg', 'mh', 'mi', 'mj', 'mk', 'ml', 'mm', 'mn', 'mo', 'mp', 'mq', 'mr', 'ms', 'mt', 'mu', 'mv', 'mw', 'mx', 'my', 'mz', 'na', 'nb', 'nc', 'nd', 'ne', 'nf', 'ng', 'nh', 'ni', 'nj', 'nk', 'nl', 'nm', 'nn', 'no', 'np', 'nq', 'nr', 'ns', 'nt', 'nu', 'nv', 'nw', 'nx', 'ny', 'nz', 'oa', 'ob', 'oc', 'od', 'oe', 'of', 'og', 'oh', 'oi', 'oj', 'ok', 'ol', 'om', 'on', 'oo', 'op', 'oq', 'or', 'os', 'ot', 'ou', 'ov', 'ow', 'ox', 'oy', 'oz', 'pa', 'pb', 'pc', 'pd', 'pe', 'pf', 'pg', 'ph', 'pi', 'pj', 'pk', 'pl', 'pm', 'pn', 'po', 'pp', 'pq', 'pr', 'ps', 'pt', 'pu', 'pv', 'pw', 'px', 'py', 'pz', 'qa', 'qb', 'qc', 'qd', 'qe', 'qf', 'qg', 'qh', 'qi', 'qj', 'qk', 'ql', 'qm', 'qn', 'qo', 'qp', 'qq', 'qr', 'qs', 'qt', 'qu', 'qv', 'qw', 'qx', 'qy', 'qz', 'ra', 'rb', 'rc', 'rd', 're', 'rf', 'rg', 'rh', 'ri', 'rj', 'rk', 'rl', 'rm', 'rn', 'ro', 'rp', 'rq', 'rr', 'rs', 'rt', 'ru', 'rv', 'rw', 'rx', 'ry', 'rz', 'sa', 'sb', 'sc', 'sd', 'se', 'sf', 'sg', 'sh', 'si', 'sj', 'sk', 'sl', 'sm', 'sn', 'so', 'sp', 'sq', 'sr', 'ss', 'st', 'su', 'sv', 'sw', 'sx', 'sy', 'sz', 'ta', 'tb', 'tc', 'td', 'te', 'tf', 'tg', 'th', 'ti', 'tj', 'tk', 'tl', 'tm', 'tn', 'to', 'tp', 'tq', 'tr', 'ts', 'tt', 'tu', 'tv', 'tw', 'tx', 'ty', 'tz', 'ua', 'ub', 'uc', 'ud', 'ue', 'uf', 'ug', 'uh', 'ui', 'uj', 'uk', 'ul', 'um', 'un', 'uo', 'up', 'uq', 'ur', 'us', 'ut', 'uu', 'uv', 'uw', 'ux', 'uy', 'uz', 'va', 'vb', 'vc', 'vd', 've', 'vf', 'vg', 'vh', 'vi', 'vj', 'vk', 'vl', 'vm', 'vn', 'vo', 'vp', 'vq', 'vr', 'vs', 'vt', 'vu', 'vv', 'vw', 'vx', 'vy', 'vz', 'wa', 'wb', 'wc', 'wd', 'we', 'wf', 'wg', 'wh', 'wi', 'wj', 'wk', 'wl', 'wm', 'wn', 'wo', 'wp', 'wq', 'wr', 'ws', 'wt', 'wu', 'wv', 'ww', 'wx', 'wy', 'wz', 'xa', 'xb', 'xc', 'xd', 'xe', 'xf', 'xg', 'xh', 'xi', 'xj', 'xk', 'xl', 'xm', 'xn', 'xo', 'xp', 'xq', 'xr', 'xs', 'xt', 'xu', 'xv', 'xw', 'xx', 'xy', 'xz', 'ya', 'yb', 'yc', 'yd', 'ye', 'yf', 'yg', 'yh', 'yi', 'yj', 'yk', 'yl', 'ym', 'yn', 'yo', 'yp', 'yq', 'yr', 'ys', 'yt', 'yu', 'yv', 'yw', 'yx', 'yy', 'yz', 'za', 'zb', 'zc', 'zd', 'ze', 'zf', 'zg', 'zh', 'zi', 'zj', 'zk', 'zl', 'zm', 'zn', 'zo', 'zp', 'zq', 'zr', 'zs', 'zt', 'zu', 'zv', 'zw', 'zx', 'zy', 'zz'.

Legend for symbols and lines: Festsetzungen durch Text. Includes symbols for '1. Art der baulichen Nutzung', '2. Maß der baulichen Nutzung', '3. Bauweise', '4. Gestaltung der Gebäude', '5. Einfriedungen', '6. Bepflanzung', '7. Sichtdreiecke'.

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.
1.3 Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die festgesetzten Nutzungsziffern (NZ) gelten für den jeweiligen Bereich der im Plan dargestellten Abgrenzung.
2.2 Für den jeweiligen Bereich darf die gesamte Nutzung die zulässige Geschosfläche nicht überschreiten. Durch Grundstücksabtastungen sich ergebende Grundstücksabmessungen oder -änderungen der Nutzungsziffern sind im Rahmen der gesamten Nutzung zulässig, außer bei Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken.
2.3 Die sich aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksfläche nicht verändert werden.
2.4 Bei festgesetzten ausgebauten Dachgeschossen darf 1/2 der Dachgeschosse ausgebaut werden (gemäß BayBO).

3. Bauweise
3.1 In den (durch unterschiedliche Nutzung abgegrenzten) Bauquartieren, in denen nicht eigene nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind nur Hausgruppen zulässig. Innerhalb dieser überbaubaren Flächen sind keine Grenzabstände zulässig.
3.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, außer in den durch "g" gekennzeichneten Bauquartieren, wo geschlossene Bauweise gilt.

4. Gestaltung der Gebäude
4.1 Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung darf bei Einzel- und Doppelhäusern nicht weniger als 26° und nicht mehr als 30° betragen, bei Hausgruppen mit der Dachneigung zwischen 26° und 30° liegen. Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen einheitlich ausgebildet werden.
4.2 Kniestöcke (Dachstuhl) sind nur in Verbindung mit einem Dachabstand gleicher Bemessung und nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses zulässig.
4.3 Alle Häuser sind mit dunkelbraunen Pfannen bzw. Betondachsteinen einzudecken.
4.4 Bei den Hausgruppen kann das Dachgeschoss als Hobbyraum oder staubfreie Kummer ausgebaut werden.
4.5 Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,40 m über Oberkante fertiger Straße liegen.
4.6 Alle Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind einheitlich auszubilden.
4.7 Für Sichtblenden sind als Material nur Holz, gestrichelter oder flutierter Beton oder gestricheltes Mauerwerk zulässig; bei Hausgruppen beträgt die max. Länge (Tiefe) 1,50 m, die max. Höhe 1,10 m über Oberkante Obergeschosfußboden.
4.8 Zusammengebauete Garagen sind hinsichtlich Bauhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

5. Einfriedungen
5.1 Eine Einfriedung an Vorgärten von Doppelhäusern und Hausgruppen ist unzulässig.
5.2 Die Grundstücke sind auf der Gartenseite mit Maschendrahtzäunen oder Jägerzäunen, max. Höhe 80 cm über Geländeoberkante, einzufrieden.
5.3 Bei Hausgruppen können die Häuser untereinander mit Holzpflöcken und verzinkten Spanndrähten abgeleitet werden. Die Holzpflöcke dürfen max. 35 cm hoch sein. Eine bestmögliche Bepflanzung ist möglich.

6. Bepflanzung
6.1 Je 300 qm Nettobauland bzw. je Grundstück ist mind. 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu pflegen.
7. Sichtdreiecke
7.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,30 m über Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrwahrheits, freizuhalten.

c) Hinweise
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Aufzuhauende Grundstücksgrenzen
3. Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
4. Bestehende Wohngebäude
5. Bestehende Nebengebäude
6. 2054 Parzellennummer z.B. Flur Nr. 2054
7. G Bezeichnung der überbaubaren Flächen (Bauquartiere) z.B. überbaute Fläche "G"
8. Die Grundstücke liegen in einem Bereich, in dem der durch den Fluglärm von Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegelwärts zwischen 67 und 65 dB (A) erreicht und deshalb ein Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB erforderlich ist. In Einzelbauvorfällen können entsprechende Auflagen gemacht werden.

d) Verfahrensweise
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 18. August 1975 bis 18. September 1975 in ... Maisach Rathaus ... öffentlich ausgestellt.
2. Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 6. November 1975 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
3. Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 28. September 1976 Nr. VII/1-610-11/6-353 Maisach gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Delegationsverordnung vom 23.10.1969 (BBl. I S. 327) in der Fassung der Verordnung vom 4.12.1973 (BBl. I S. 659) genehmigt.
4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 13.12.1976 bis 17.1.1977 in ... Maisach Rathaus ... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind an ... 3.12.1976 ... ortsüblich durch ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.



Table with columns: BAUVERH., GEGENSTAND, MASSTAB, PLAN-NUMMER, DATUM, SIG. Content: BEBAUUNGSPLAN, MAISACH, 1:1000, V1, Private Bauwerkstatt U.C. Lehmann, 8000 München 80, Prinzregentenplatz 17, Telefon SA.Nr. 47 10 21.