

Planbezeichnung: GEMEINDE MAISACH
Bebauungsplan Nr. 699 für das Gebiet
KRAUTGÄRTEN MAISACH
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 1686/2, 1686/19
bis /21, 1686/23, 1707 bis 1730, 1737, 1739 bis
1748, 1748/2, 1748/3 und 1749 bis 1763
sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 1688/6, 1688/15
bis /18, 1688/27, 1688/227, 1688/243, 1688/270,
1688/273 und 1691, Gemarkung Maisach

Entwurfverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl. Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Leitenhöhe 23
8031 Seefeld-Hechendorf
Telefon 081527/0533

gefertigt am: 23. 6. 1988
geändert am: 9. 2. 1989
geändert am: 21. 6. 1990

Die Gemeinde MAISACH
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der
Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1) in der
Fassung der Bek. vom 11. 9. 1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayerischen
Baordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche
Nutzung der Grundstücke - BauVO - in der Fassung der Bekanntmachung
vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom
19. 12. 1986 (BGBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung
a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2
b) 200 höchstzulässige Geschosshöhe in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 200
Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschosshöhen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzbereichs gegen entsprechende Ausgleich eingehalten wird.
Für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschosshöhe anzurechnen.
c) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
a) Mit Ausnahme der Grundstücke 9 bis 12 ist für das gesamte Baugelände die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefälle zuläßt, ist Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung gleichermaßen zulässig.
b) Für die Grundstücke 9 bis 12 ist die geschlossene Bauweise (Baugrenzgefälle über 50 m Länge) festgesetzt.
c) Die Mindestbreite der Grundstücke wird mit 10,5 m, die Mindesthöhe mit 300 m festgesetzt.
d) Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Baugrenze
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.

- Bauliche Gestaltung
a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.
Lichtgruben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kellerabstufungen bleibt hiervon unberührt.
b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 42° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst in ganzer Länge an der Wand und nicht höher als 0,75 m unter der Traufe bzw. dem Ortsgang eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt. Die Überdachungen von Wintergärten, geschlossenen Wohnflächen-erweiterungen, Freisitzen o.ä. müssen in der gleichen Neigung wie der des Hauptgebäudes als Pultdach ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind allein Dächer von untergeordneten Bauteilen i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO (Kleine Vordächer, Erker o.ä.).
Die Trauflinienfluchten aneinander gebauter Gebäudeteile mit unterschiedlichen Traufhöhen müssen zueinander um mindestens 1,50 m versetzt sein. Satteldächer eingeschossiger Anbauten, deren Trauflinien über die Flucht des zweigeschossigen Gebäudeteils hinausragen, sind ungenügend an giebel- und traufseitiger Wand anzusetzen. Sie dürfen nicht höher als 0,75 m unter der Traufhöhe des zweigeschossigen Gebäudes angesetzt werden, wenn sie nicht unmittelbar aus der Dachfläche des zweigeschossigen Gebäudes abgeschleift werden.
Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschos sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschosshöhe zulässig.
Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

vorgeschriebene Hauptfirststrichung
Der Dachüberstand von Wänden oder offenen Stützkonstruktionen ist mit höchstens 0,50 m Breite in ortsbildlicher Holzbauweise auszuführen. Bei Giebeln ist der Dachüberstand auf max. 0,30 m zu begrenzen.
Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden. Vordächer, Giebeln und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten und Wintergärten können mit einer Glas/Metall- oder Glas/Holzkonstruktion gedeckt werden.
Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,40 m² je Fenster zulässig.

Dachgäuben (allseitig von Dachfläche umgeben) sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang hin mindestens 1,50 m betragen. Dachschrägen ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dachneigungen sind unzulässig. Die Flächen von stehenden Giebeln, Zwerch- und Querriegeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von rechteckig einlaufenden Quertrafen müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder höher angesetzt werden.
Erküstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und seitlichen Grenzen (bei Kombibeauung) einen Mindestabstand von 0,75 m haben.

Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkon- und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbloser bis mittelbraun lasierten oder in lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. Flächige Holzverkleidungen sind senkrecht strukturiert anzuordnen.
Dachrinnen, Abflüßrohre und sonstige Verkleidungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wirkende Kunststoffe sind unzulässig.

Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m² Größe durch Sprossen, Stöcke und Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Erüstungen. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farbloser bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen.
Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben dem gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 6 m² je Baugrundstück betragen. Sie dürfen nicht im Vorgartenbereich errichtet werden und sind in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.

Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenbehälter dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.
Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschluskkisten der Versorgungsunternehmen sind außen bündig mit der Straßenbegrenzungslinie auf die Baugrundstücke zu legen.

Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie, der Fläche für die Landwirtschaft und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,00 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe beschränkt.
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihrer Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von zäunen Sichtschutzwäuren aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Öffentliche Verkehrsfläche
a) Fahrbahn
befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
gegliedert durch mehrschichtige Großsteinpflaster
Parkbuch
Parkstreifen
Gehweg, Feldweg
b) Straßenbegleitgrün
Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) mit Bäumen zu bepflanzen.
c) Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; z.B. 90 m x 15 m
Die im Plan eingetragenem Sichtdreiecke sind von geparkten Fahrzeugen, Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen an angrenzender Fahrbahnkante, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

Garagen
a) Fläche für Garage
Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.
b) Auf den Baugrundstücken ist für jede selbständige Wohninheit mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, die mit mehr als 180 m² Geschosshöhe bebaut sind, und für alle Wohnungen über 100 m² Geschosshöhe auf Grundstücken, die mit 3 und mehr Wohnungen bebaut sind, ist zusätzlich ein offener, wasser-durchlässig befestigter Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen.
Garagenvorplätze und -zufahrten (in 2,5 m Breite) können nicht als Stellplätze angerechnet werden. An der Straßenbegrenzungslinie darf die festgesetzte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine Direktzufahrt).
c) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
d) Die gemäß Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden. Garagen im Erdgeschos von Wohngebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosshöhe unberücksichtigt.
e) uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang
Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauseingänge sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen. Die Flächen sind mit einer wassergebundenen Kiesecke oder trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelparkuren an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden. Verbundsteine je der Art sind unzulässig.

Grünordnung
a) Öffentliche Grünfläche
Parkanlage
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 6 bis 12jährige
Die öffentliche Grünfläche ist, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.d) und e) genannten Art zu bepflanzen.
Der ca. 4 m breite Schutzstreifen an Nordrand des Geltungsbereichs ist als verteilte Randeingrünung gem. Festsetzung 8.e) zu bepflanzen.

uneingefriedete Gartenfläche
Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) und e) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzuzurechnen.
nach Festsetzung 5.g) vorgeschriebene Einfriedungen sind durchgehend in einer Höhe von nicht mehr als 1,80 m mit Geizeln zu hinterpflanzen.

Baum zu erhalten
großkroniger Baum zu pflanzen
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgesonderten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.
Hinsichtlich der Grenzabstände zur Fläche für die Landwirtschaft sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBG) zu beachten (Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze).

zulässige Arten:
Heimische Laubbäume wie Buche, Berg-, Spitzahorn, Eiche, Esche, Winterlinde, Ulme sowie alle Obstbäume, nicht jedoch zierlich veränderte Arten wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.
Pflanzliche:
Entsprechend Planzeichnung, in den Hausgärten entsprechend Festsetzung 8.c).
Randeingrünung, in einer Breite von mindestens 2 m mit heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen

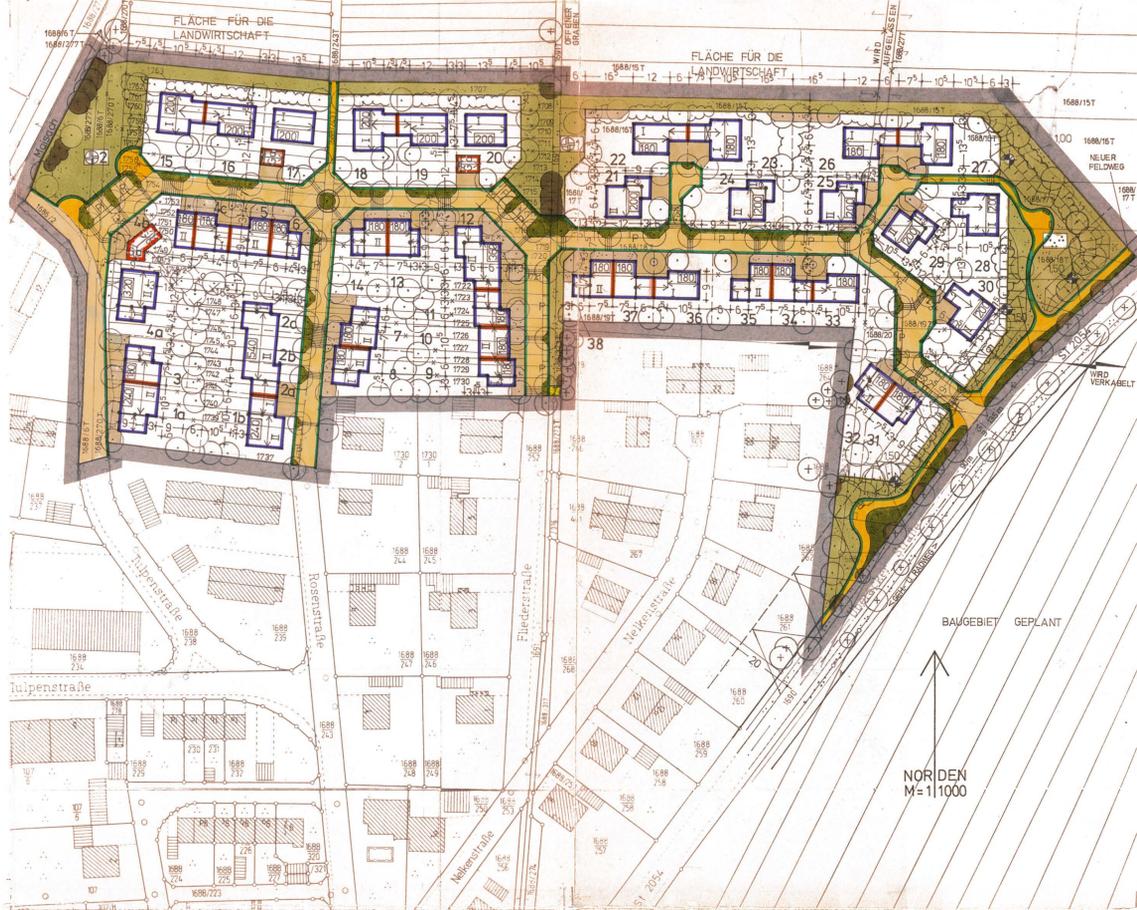
zulässige Arten:
Heimische Kleinbäume wie Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche oder Sträucher wie Händlerose, Heckenkirsche, Hasel, Holler, Pfaffenblumen, Kornelkirsche, Roter Hirtzweig, Wolliger Schneeball, Weissdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Seidweide mit einem maximal 20 %igen Anteil von Ziergehölzen.
Pflanzliche:
Mindestens ein Gehölz pro zwei Quadratmeter.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächenstellungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

Sonstige:
Aufgrund der Lage des Baugeländes in der Lärmschutzzone C₁ des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Versorgungsanlage
Trafostation
Vermahlung und Höhenkottierung
a) Maßzahl in Metern, z.B. 12 m
Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.
b) relative Höhe über Staatsstraßenoberkante in Fahrbahnmitte, jeweils am nächstgelegenen Punkt; z.B. 1,50 m
c) Bepflanzungsfläche

Hinweise
1688/16 T Flurstücksnummer; z.B. 1688/16 Teilfläche
bestehende Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Namerkung der vorgeschlagenen Baugrundstücke, z.B. 1
bestehendes Hauptgebäude
Bauverbotzone entlang der St 2054
20 kV-Freileitung, wird verkabelt
Nahmüll und Gartenabfälle sind möglichst auf dem eigenen Grundstück zu kompostieren.
Maisach, den 2.6.1990 Seefeld, den 2.6.1990

IV. Heiderer (3 Bürgermeister)
IV. Heiderer (Entwurfverfasser)



Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat ... hat in der Sitzung vom 29.11.1986 ...
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 6.4.1988 ...
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.11.1989 ...
4. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 9.7.1990 ...
5. Die Gemeinde ... hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ...
6. Die Gemeinde ... hat den Bebauungsplan am 13.6.1990 ...
7. Die Durchführungsverfahrens ist am 15.9.1990 ...
I.A. Heiderer (Bürgermeister)