

Ortsabrundungssatzung "Gemerswang, Am Bahnhof"

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) und gemäß § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - i.d.F. der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127) folgende Ortsabrundungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereichs

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Bereich "Gemerswang, Am Bahnhof" werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 26.02.1996, ergänzt am 28.05.1996, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

- (1) Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
- (2) Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit E + D zulässig.
- x (3) Bei Neu-, Um- und Erweiterungsvorhaben dürfen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
- (4) Zusammen mit dem Bauantrag ist der Nachweis zu erbringen, daß die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe November 1989) eingehalten werden.
- (5) Bei Bauvorhaben, die näher als 40 m zur Bahnlinie liegen, ist zusammen mit dem Bauantrag der Nachweis zu erbringen, daß die einschlägigen Erschütterungswerte gemäß der DIN 4150 Teil 2 (Ausgabe: Dezember 1992) „Erschütterung im Bauwesen“ eingehalten werden.
- (6) Bei Bauvorhaben, die näher als 40 m zur Bahnlinie liegen, ist zusammen mit dem Bauantrag der Nachweis zu erbringen, daß durch die sekundären Luftschallimmissionen die Innenpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ eingehalten werden.

- (7) Innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
- (8.1) Die Anlage der nicht bebauten Flächen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Eine besondere Berücksichtigung soll dabei die Gestaltung des Siedlungsrandbereiches mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfassen.
- (8.2) Pro angefangene 200 qm Freifläche wird die Neupflanzung mindestens eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung (z.B. Spitzahorn, Schwarzerle, Bergahorn, Eiche, Birke, Hainbuche, Eberesche) oder eines Obstbaumes festgesetzt. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet.
- (8.3) Entlang des Ortsrandes ist in einem Bereich mit einer Breite von 5 m alle 10 Meter ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie Sträucher und Kleinbäume (Haselnuß, Liguster, Kornelkirsche, Schlehe, Hundsrose, Weide, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Heckenkirsche) mit einer Dichte von mindestens 1 St./2,25qm (entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m) zu pflanzen. In diesem Bereich bereits bestehende Bäume und Sträucher der angeführten heimischen Arten sind zu belassen, sie werden angerechnet.
Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- (8.4) Alternativ zu Ziffer 8.3 kann der Grünstreifen entlang der Ortsgrenze als Obstbaumanger gestaltet werden. Dabei sind auf einem 5 Meter breiten Streifen zwei Reihen von Obstbäumen (Hochstamm und Halbstamm) jeweils versetzt im Abstand von 8 Metern zu pflanzen. Ansonsten ist der Streifen als Wiese zu gestalten.

§ 4 Hinweise

- (1) Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Errichtung von Bauwerken und das Aufstellen von Kränen bedarf bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genannten Begrenzungen einer Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - militärische Luftfahrtbehörde - (§12 Abs. 3 Ziffer 1 a, § 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
- (2) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- (3) Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuschentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 20.08.1996
Gemeinde Maisach

Landgraf
1. Bürgermeister

Gefertigt: 26.02.1996
ergänzt: 28.05.1996



Maisach, den 20.08.1996
Planfertiger
Bauamt der Gemeinde Maisach

Köll
Köll