

B₂ FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

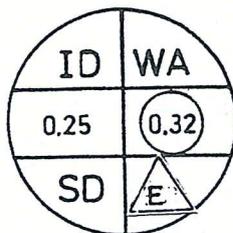
	WA	allgemeines Wohngebiet
	ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein
		Baugrenze
	0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
		Geschossflächenzahl (GFZ)
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
		Firstrichtung der Hauptgebäude
	SD	Satteldach
z.B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m
		öffentliche Verkehrsberuhigte Zone
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Abgrabung bis auf Einfahrtsniveau
		Private Grünfläche nach Art. 5 BayBO
		Bäume zu erhalten und zu pflanzen
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, das Dachgeschoss darf kein VG sein

Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach Dachneigung s. textliche Festsetzungen



allgemeines Wohngebiet

Geschossflächenzahl (GFZ)

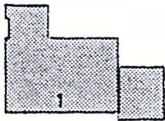
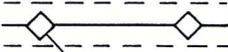
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die festgesetzte GRZ enthält nicht die Flächen für Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO.
3. Die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen sind mitzurechnen.
4. Die zur Bebauung erforderliche Grundstücksgröße beträgt mindestens 500 m² für ein Einzelhaus. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind nicht zugelassen.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
6. Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) auszuführen.
7. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 Meter betragen.
8. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
9. Die Dachneigung beträgt bei ID = 35° - 39° und bei I = 17° - 23°. Die Dachneigung von Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen.
10. Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen. Stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel sind mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.
11. Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf max. 0,30 m über gewachsenen Gelände, gemessen der Bergseite des Gebäudes liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein.
12. Die max. Wandhöhe beträgt 3,60 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

13. Bei einer Teilung von Grundstücken ist gegen über der Gemeinde Maisach vorher schriftlich nachzuweisen, dass auch nach der Grundstücksteilung die zulässige Grundflächenzahl auf den neu zu bildenden Grundstücken nicht überschritten wird.
14. Einfriedungen haben gemäß der „Satzung über die Einfriedungen der Gemeinde Maisach“ zu erfolgen.
15. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizugeben. Dies gilt auch, wenn diese Bauanträge im Genehmigungsverfahren eingereicht werden.
16. Die dargestellten privaten Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern; 1 Baum je angefangene 100 m² und 1 Strauch je angefangene 10 m² zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden auf die dargestellten und auf die rechnerisch notwendigen Bäume und Sträucher angerechnet.
17. Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruch müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume 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.
18. Ansonsten bleiben alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frauenberg, Am Sandberg“ bestehen.

D₁ HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Grundstücksgrenze
z.B. 	Flurstücksnummer, z.B. 700
	Hauptgebäude bzw. Nebengebäude
	Vorschlag für die Baukörperstellung
	Vorschlag für die Grundstücksteilung
	Elektrische Freileitung mit 20 kV Spannung und Schutzzone
	Trafostation (Gittermast)

D₂ TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Baugebiet ist mit erhöhten Schallimmissionen von der Kreisstraße FFB 1 zu rechnen.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden.
3. Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
4. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Amperverband Eichenau im Mischsystem, entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.
5. Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
6. Die Stromversorgungskabel sind auf dem Grundstück unterirdisch zu verlegen.
7. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.