

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.- Art der Baulichen Nutzung

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

2.- Mass der baulichen Nutzung

200 MAXIMALE GRUNDFLÄCHE IN m² (GR) JE BAUKÖRPER z. B. 200 m²

(400) MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE IN m² (GF) JE BAUKÖRPER z. B. 400 m²

WH=6,5m WANDHOHE MAX. z. B. 6,5m

II+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE z. B. II+D 2 VOLLGESCHOSSE
+DACHGESCHOSS (kein Vollgeschoss)

3.- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



MEHRFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG



WOHN- u. GESCHÄFTSHÄUSER ZULÄSSIG



EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE



BAURAUM FÜR GARAGEN



PRIVATE STELLPLÄTZE



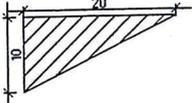
RAMPE/TIEFGARAGE

4.- Spielanlagen



KINDERSPIELPLATZ

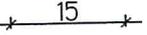
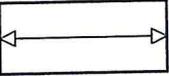
5.- Verkehrsflächen

-  OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
-  STRASSENBEGRENZUNG
-  OFFENTLICHE PARKPLÄTZE
-  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
-  OFFENTLICHE GEHWEGE
-  EIGENTÜMERWEGE
-  STRASSEN- UND VERKEHRSBEGLEITGRÜN (OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)
-  SICHTDREIECK (von jeglicher Bebauung freizuhalten) z. B. 10x20m

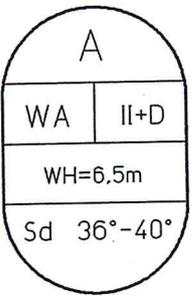
6.- Grünflächen

-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT nach Art.5 Abs. 1 Satz 1 Bay.BO
-  ZU PFLANZENDE BÄUME
-  OBSTGARTEN ZU ERHALTEN

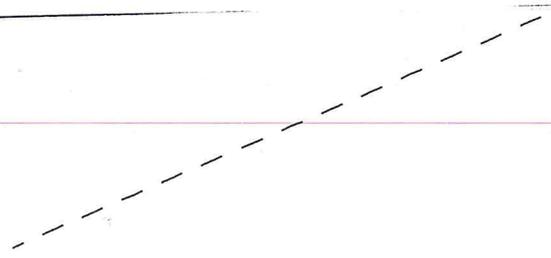
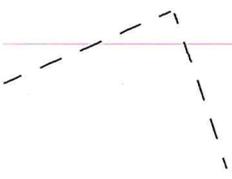
7.- Sonstige Festsetzungen u. Planzeichen

-  GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
-  ABGRENZUNG DER GESTALTUNGSABSCHNITTE
-  MASSZAHL z.B.15 Meter
-  VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG DER HAUPTFIRST IST NACH DER LÄNGEREN GEBÄUDESEITE ANZUORDNEN

R/G RAUM FÜR FAHRÄDER UND GERÄTE



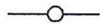
- NUTZUNGSSCHABLONE:
- A GESTALTUNGSABSCHNITT
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - II+D z. B. max. 2 VOLLGESCHOSSE +DACHGESCHOSS (kein Vollgeschoss)
 - WH=6.5m WANDHÖHE MAX. z. B. 6.5m
 - Sd SATTELDACH
 - 36°-40° DACHNEIGUNG 36 bis 40 Grad



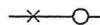
8.- Hinweise durch Planzeichen und Text.

OKÜNN
508.76 

HÖHENBEZUGSPUNKT (über Normal Null)



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDE GEBÄUDE

1353

FLURSTÜCKSNUMMER z.B. 1353

8.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen.

Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes

Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden
- a) nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet,
 - b) nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB als Öffentliche und private Grünfläche und
 - c) nach § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- 1.2 Im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Nutzungen, die nicht dem Wohnzweck dienen allgemein zulässig, außer Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

- 1.3 Produzierende Gewerbebenutzungen sind unzulässig.

1.4 Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl

Die Geschoßfläche in den einzelnen Bauräumen ist für den vorgeschlagenen Baukörper angegeben.
Die Grundfläche in den einzelnen Bauräumen ist für den vorgeschlagenen Baukörper angegeben.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 und Art. 7 BayBO einzuhalten.

3. Höhenlage

- 3.1 Das gesamte ausgewiesene Baugebiet ist als eben zu bezeichnen. Flächige Geländeabgrabungen und Geländeanfüllungen über 0,30 m sind unzulässig.

- 3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der jeweiligen nächstliegenden Erschließungsstraße liegen.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer

- 4.1.1 Wohn- und Geschäftshäuser sind einheitlich mit Satteldächern auszuführen. An Verschnitt- und Verbindungsstellen können Anpultungen ausnahmsweise zugelassen werden (TG-Zufahrten etc.).

- 4.1.2 Für Garagen- und Stellplatz-Überdachungen und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.

- 4.1.3 Dachneigung 36° bis 40°
In den Gestaltungsabschnitten ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.

- 4.1.4 Die Wandhöhe wird an der Traufseite vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut gemessen.
- 4.1.5 Kniestöcke in Dachgeschossen in II und III sind zulässig, soweit dadurch kein Vollgeschoß entsteht und die vorgegebene Traufhöhe nicht überschritten wird.
- 4.1.6 Dachgauben sind zulässig, soweit dadurch in Dachgeschossen in II und III kein Vollgeschoß entsteht.
Ansonsten gilt die gemeindliche Gestaltungssatzung.
- 4.1.7 Sog. Zwerchgiebel sind mind. 1 m in der Firsthöhe vom Hauptfirst abzusetzen. Die Breite wird auf max. 1/3 der Fassadenbreite beschränkt.
- 4.1.8 Dachüberstände
Traufseitig max. 60 cm
Ortgangseitig max. 40 cm
In den Gestaltungsabschnitten sind einheitliche Überstände vorgeschrieben.
- 4.1.9 Die Dacheindeckung hat in naturroten Dachpfannen zu erfolgen.
- 4.2 Fassaden
- 4.2.1 Eine einheitliche Fassadengestaltung innerhalb der Nutzungsabschnitte ist vorgeschrieben.
Geputzte Fassadenflächen sollen überwiegen.
Grell wirkende Fassadenflächen sind nicht zulässig.
- 4.3 Wintergärten
Wintergärten sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sind voll auf die Geschoßfläche anzurechnen.
Bei Doppel- und gereihten Häusern ist eine Grenzbebauung zugelassen. Die Grenzmauern sind in F90 auszuführen.
- 4.4 Garagen und Stellplätze
- 4.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.4.2 Stellplatzschlüssel

Es gelten die Stellplatzforderungen des Landratsamtes Fürstfeldbruck in der derzeit gültigen Fassung.
- 4.4.3 Bei Geschäfts- und gewerblichen Anlagen gilt Art. 52 BayBO.
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf oberer Wert.
- 4.4.4 Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4.4.5 Tiefgaragen sind überfüllt und überpflanzbar anzulegen; überdeckende Erdschicht mind. 60 cm.

4.5 Zäune

4.5.1 Für Umzäunungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 m³ je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus zulässig.

5. Schallschutz

5.1 Im Plangebiet (Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Fürstenfeldbruck) müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R_w von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mind. der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

5.2 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.

6. Grünordnung

6.1 Umbaute Flächen

Die umbauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für jeweils 200 m² ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen. Mindestgröße 3 x verpflanzt; STU 18 - 20 cm.

6.1.1 Großkronige Baumarten

- Berg-, und Spitzahorn (*A. pseudoplatanus* / *platanooides*) - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*) - Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*) - Hängebirke (*Betula pendula*)
- Hochstamm - Obstbaumarten (*Malus spec.*, *Pyrus spec.*, *Juglans regia*)

6.1.2

Kleinkronige Baumarten:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparium*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa* und *incana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

6.1.3

Strauchpflanzung

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gem. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*S. nigra*)

6.1.4

Der Anteil nicht heimischer Gehölze darf 10 % nicht übersteigen. Der Anteil von Nadelgehölzen ist auf 1/6 des Gesamtbestandes zu begrenzen. Züchterisch veränderte Formen von Gehölzen wie Hänge-, Pyramiden- oder Korkenzieherformen sollen nicht gepflanzt werden.

6.2

Fassaden

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

6.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit den unter 6.1.1 - 6.1.3 genannten Baum- und Straucharten bei einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Mindestpflanzgröße für Bäume ist 3 x v. STU 18 - 20 cm, für Sträucher VSTR 3 Tr. 60 - 100 cm.

Geeigneter vorhandener Bestand ist anzurechnen.

6.4 Pflanzung / Pflege

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen.

7. Ausgleichsflächen

7.1 Bestand

Das zu bebauende Areal liegt am östlichen Ortsrand von Gemlinden. Es handelt sich um leichte Parabraunerden mit hoch anstehendem Grundwasser im nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der größere Teil davon ist Hofgebiet, der kleinere intensiv genutzte Weidefläche. Hochwertige Biotopflächen nach Art. 13 BayNatschG bzw. nach der amtl. bayerischen Biotopkartierung sind nicht vorhanden. Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 21 BNatschG dar.

Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Die Beurteilung erfolgte nach dem Regelverfahren. Eine vereinfachte Vorgehensweise ist aufgrund der komplexen Situation nicht möglich. Ebenso liegt kein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

7.2 **Einstufung**

Die überplante Fläche gliedert sich in 3 unterschiedlich strukturierte Bereiche:

Teilfläche 1, Wirtschaftsbereich mit zugehörigen Gebäuden, Fahr- und Stellflächen (ca. 8300 m²) Der Bereich ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Teilfläche 2, Gartenanlage mit Wohngebäude (ca. 7300 m²). Mit Ausnahme des Wohngebäudes und eines Schuppens ist die Fläche fast vollständig mit Bäumen und Sträuchern bestockt. Teilfläche 3, baulich noch nicht erschlossene Weideflächen im Außenbereich (ca. 3200 m²).

Für die Teilfläche 1 besteht aufgrund der bereits bestehenden hohen Versiegelung kein Ausgleichsbedarf. Die Teilfläche 3 entspricht der Kategorie I "geringe Bedeutung", die Teilfläche 2 ist der Kategorie II, "mittlere Bedeutung" zuzuordnen.

7.3 **Ausgleichsermittlung**

Die geplante Bebauungsdichte für die Teilfläche 3 entspricht einer GRZ von 0,48. Der Nutzungs- und Versiegelungsgrad ist deshalb als hoch nach Typ A einzustufen. Durch die Vorgaben bei der Grünordnung und zur Versickerung von Niederschlagswasser wird der Eingriff gemildert. Daher ist der Kompensationsfaktor 0,4 angebracht. 1280 m² Ausgleichsfläche werden benötigt.

Im Bereich der Teilfläche 2 bleiben ca. 4600 m² eingriffsfrei, da der Bereich des Obstbaumgartens mit dem alten Gutswohnhaus auf ca. 3300 m² unverändert erhalten bleibt und auf bestehender Gartenanlage mit Gehölzen, eine öffentliche Grünanlage mit Gehölzen in einer Größe von 1300 m² entstehen soll. Somit verbleibt hier eine ausgleichspflichtige Fläche von ca. 3700 m².

Eingriffsmildernd wirkt die Vorgabe Stellplätze und Zufahrten für Kraftfahrzeuge aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen bzw. die Pflanzgebote der Grünordnung. Hier ist ein Kompensationsfaktor von 0,6 angebracht. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2220 m². Insgesamt ist für die durch das Bebauungsplangebiet verursachten Eingriffe ein Ausgleich auf einer Fläche von 3500 m² nötig. (siehe beigefügten Lageplan 1:1000 vom 07.08.2003)

7.4 **Ausgleichsdurchführung**

Als Ausgleich für den Eingriff soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1561/0 Gemarkung Maisach, eine entlang der Ostgrenze bestehende Feldhecke auf einer Länge von ca. 400 m mit heimischen standortgerechten Strauch- und Baumarten um 3.500 m² erweitert werden

(siehe beigefügten Lageplan 1:5000 vom 27.08.2003)

Die Hecke ist folgendermaßen aufzubauen:
Von Westen her 1. Reihe Sträucher, 2. Reihe Kleinbaumarten, 3. Reihe Großbaumarten.

7.4.1 **Pflanzverband:**

Öffentliche Grünflächen sind mit den unter 1. und 2. genannten Baum- und Straucharten bei einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Mindestpflanzgröße für Bäume ist 3x v., H 18 – 20, für Sträucher VSTR 3 Tr. 60 – 100.

Geeigneter vorhandener Bestand ist anzurechnen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen.

Abstand der Pflanzreihen 2 m
Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,5 m

7.4.2 **Pflanzengröße:**

Klein- und Großsträucher	60 - 100
Kleinbaumarten	80 - 120
Großbaumarten	80 - 120

7.4.3 **Pflanzenliste:**

7.4.3.1 **Kleinsträucher:**

Schlehe	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare

7.4.3.2 **Großsträucher:**

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Corylus avellana
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Traubenkirsche	Prunus padus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

7.4.3.3 **Kleinbaumarten:**

Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Grauerle	Alnus incana
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre

7.4.3.4 **Großbaumarten:**

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

7.5 **Schutzmaßnahmen:**

Zur Abwehr von Wildschäden ist für die Zeit des Aufwuchses ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

7.6 **Termin**

Die Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.
2. Bei den Baumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen ist eine behindertengerechte Durchbildung vorzunehmen.

Kompostierung zwecks Müllvermeidung auf allen Grundstücken ist erwünscht.
4. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern. Die NW Frei / Tren GW ist zu beachten.
5. Keller, Tiefgaragen, Rampen etc., sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
6. Auf Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird hingewiesen.
7. Aus ortsplanerischer Sicht ist das Gutshaus zu erhalten.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Luftverkehrsrechtlich bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planfestlegungen.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.