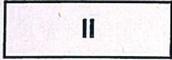
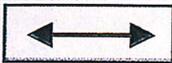
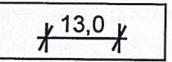


### A. GEÄNDERTE, ENTFALLENDE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 1.   |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes |
| 2.   |  | Zahl der Vollgeschosse <sup>1</sup> als Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse  |
| 3.   |  | Baugrenze   |
| 4.   |  | Hauptfirstrichtung  |
| 9.   |   | <b>entfällt</b><br><i>Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art</i>            |
| 10.c |  | Umgrenzung von Flächen für Garagen (Carports) und Stellplätze               |
| 13.  |   | <b>entfällt</b><br><i>Einzäunung der Grundstücke durch Holzzaun</i>         |
| 16.  |  | Maßangabe in Meter, hier z.B. 13,0 m  |
| 17.  |  | Zu- und Ausfahrtsverbot   |

### B. GEÄNDERTE, ENTFALLENDE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt, mit seinen geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen, innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Enzianstraße-Nord“ i.d.F. vom 05.07.1978 einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 10.08.1978 und der 2. Änderung i.d.F. vom 08.12.1994.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung i.d.F. vom 10.08.1978 und der 2. Änderung i.d.F. vom 08.12.1994 fort.

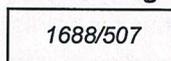
3. Es wird offene Bauweise nur mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.
- 3.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
4. Für die Wohnbauten sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 36° festgesetzt.
5. Die traufseitige Außenwandhöhe der Wohngebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bei 511,17 m ü.NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand und darf 6,3 m, als Höchstmaß, betragen.  
Für Garagen (Carports) beträgt die traufseitige Außenwandhöhe 3,0 m, als Höchstmaß.  
Die Firsthöhe der Wohngebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bei 511,17 m ü.NN bis zur Oberkante First beträgt 9,0 m, als Höchstmaß.
6. Für Garagen (Carports) sind nur extensiv begrünte Flachdächer bis zu 5° Dachneigung zulässig.
8. **entfällt**  
*Die Erdgeschoßterrassen auf den Gartenseiten sind durch Abschirmungen untereinander zu schützen, deren Tiefe, senkrecht zur Hauswand gemessen, zwischen 2,4 bis 3,0 m und deren Höhe zwischen 1,8 bis 3,0 m liegen muss.  
An Materialien sind zugelassen: Mauerwerk entsprechend Hochbauten, Holzkonstruktionen (Palisaden, horizontal angeordnete Balken und Bohlen, Flechtzäune usw.). Unzulässig sind Rohrmatten und andere Materialien.*

<sup>1</sup> Vollgeschoss im Sinne von Art. 83 Abs. 7 BayBO (i.V. mit Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung)

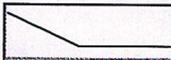
9. **entfällt**  
*Die mit einem Planzeichen in ihrem Verlauf festgesetzten Zäune sind als Holzzäune in einer Höhe von 0,8 m auszuführen. Jägerzäune sind nicht zugelassen. Auf der Gartenseite sind zwischen den Grundstücken Holz- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von 0,8 m zulässig.*
11. Je Baugrundstück ist ein einheimischer Laubbaum in der Qualität: 2. Wuchsordnung 3 x v. StU 16 cm -18 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- 12a Befestigte Flächen  
Oberirdische Stellplätze, deren Zufahrten, sowie Stauräume vor Garagen (Carports) und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder mit breiter Splittfuge o.ä.) auszuführen.
13. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,40, als Höchstmaß.
14. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,40.
15. **entfällt**  
*Pro Hauseinheit ist mindestens 1 Stellplatz in einer Garage festgesetzt. Für Besucher sind 14 Stellplätze an der Enzianstraße und 10 Stellplätze an der Erschließungsschleife festgesetzt. Garagenzuordnung:  
Wohnbauquartier a) und b): 8 Garagen im Garagenhof in Quartier a)  
c) 3 Garagen im Garagenhof in Quartier c)  
d), e), f) jeweils 1 Garage je Hauseinheit auf dem Grundstück  
g): jeweils 1 Garage für 7 Doppelhaushälften auf dem Grundstück und 3 Garagen im Garagenhof in Quartier g) für die übrigen 3 Doppelhaushälften.  
h): jeweils 1 Garage pro Hauseinheit auf dem Grundstück  
i): nördl. Reihenendhaus: 1 Garage direkt auf dem Grundstück zugeordnet; die übrigen 5 Häuser erhalten 3 Garagen in Quartier i) und 2 Garagen im Garagenhof im Quartier e) zugeordnet.  
k): 6 Garagen im Garagenhof zwischen Quartier l) und h)  
l): 7 Garagen im Garagenhof zwischen Quartier l) und h).*
17. Höhenlage/Geländemodellierung  
Aufschüttungen sind bis zur festgesetzten Höhenlage von 511,0 m ü.NN, einer Abweichung von +/- 0,1 m zulässig. Dabei ist das Gelände an die vorhandene Höhe der Straßenverkehrsfläche und an das Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von mind. 1:3 anzupassen.

### C. PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

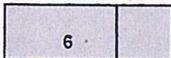
#### 1. Planunterlage



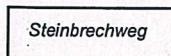
Flurstücksnummer, z.B. 1688/507



Bestehende Grundstücksgrenze



Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 6



Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Steinbrechweg

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

**2. Hinweise****2.1 Definition der Außenwandhöhen**

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als die für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Geländefläche angenommen<sup>2</sup>.

**2.2 Brandschutz**

Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes, wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw., zu berücksichtigen.

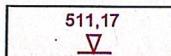
**2.3 Landwirtschaftliche Nutzfläche**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc.) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - zu rechnen ist.

**2.4 Baumschutz**

Auf die DIN 18 920<sup>3</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4<sup>4</sup> wird hingewiesen.

**2.5**

Bestehender Höhenpunkt, hier z.B. 511,17 m ü.NN

**3. Vermerke und nachrichtliche Übernahmen****3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Auf die „Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude“ vom 31.05.1995, die „Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge“ (Stellplatzsatzung – SPS) vom 24.01.2006 und die „Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach“ (Einfriedungssatzung – E S) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.11.2010 wird hingewiesen

**3.2 Bodendenkmale**

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

**3.3 Grenzabstand**

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB<sup>5</sup> hingewiesen.

**3.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

**3.5 Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986<sup>6</sup>) erstellt werden.

<sup>2</sup> VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069

<sup>3</sup> DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

<sup>4</sup> RAS-LP 4: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

<sup>5</sup> AGBGB: „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

<sup>6</sup> DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung<sup>7</sup> erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

#### 4. Empfehlungen

##### 4.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

##### 4.2 Gartenabfälle

Es wird angeregt Gartenabfälle zu kompostieren.

##### 4.3 CO<sub>2</sub>-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

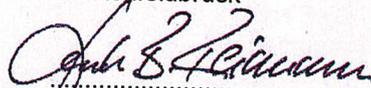
##### 4.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt ein Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.

##### 4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

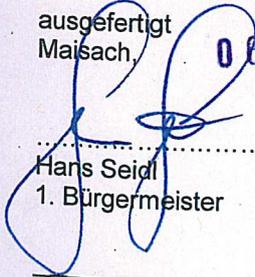
Fürstenfeldbruck



Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

ausgefertigt  
Maisach

06.07.15



Hans Seidl  
1. Bürgermeister



<sup>7</sup> NWFreiV „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff