

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der vorliegende Bebauungsplan die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der Teilbebauungs- und Baulinienpläne „Zeppelinstraße“ (Bebauungsplan der Gemeinde Maisach 113), festgesetzt am 11.11.1955 sowie „Hakenstraße“ (Bebauungsplan der Gemeinde Maisach 112), festgesetzt am 26.06.1961.

1.3  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 155 höchstzulässige Grundfläche (GR) in Quadratmeter, zum Beispiel 155 qm.

3.2 Die GR gemäß 3.1 darf durch Terrassen um maximal 15 % überschritten werden.

3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf durch bauliche Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und durch Flächen gemäß 3.2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3.4 Die höchstzulässige traufseitige Außenwandhöhe beträgt 6,5 Meter. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude; für diese beträgt die höchstzulässige traufseitige Außenwandhöhe 3,0 Meter.

3.5 Bei einer Dachneigung zwischen 23° und 30° beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 9,5 m.
Bei einer Dachneigung zwischen 40° und 50° beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10,5 m.

3.6 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche am nächstgelegenen Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) gemäß A 3.8 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.7 Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt der traufseitigen Außenwandhöhe bis zur Oberkante First.

3.8  Bezugspunkt

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Stellplätze, Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach), Tiefgaragen sowie Nebenanlagen bis 30 qm überbaute Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei muss zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 5 m für oberirdische Garagen und mindestens 3 m für Nebenanlagen eingehalten werden.

4.3 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelnbaren Schicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Überdachte Tiefgaragenzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die gemäß 4.2 für Garagen festgesetzten Abstandsflächen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze analog gelten.

4.4 ab abweichende Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von maximal 20 m zulässig sind.

4.5 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss über der Längsseite des Gebäudes liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports), überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude. Hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.


5.2 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.

5.3 23° – 30° Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. von 23° bis 30°. Die Hauptdachneigung muss bei einer Wandhöhe bis zu 4,8 m mindestens 40° und maximal 50°, bei Wandhöhen über 4,8 m mindestens 23° und maximal 30° betragen.

6 Verkehr und Stellplätze

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr

6.4 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen über 55 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Doppelhäusern mit 6 Wohneinheiten sind zur ermittelten Zahl der Stellplätze 10 % für Besucher zu addieren, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist. Die Besucherstellplätze sind oberirdisch anzulegen. Ab 4 Wohneinheiten pro Einzelhaus als Wohngebäude und ab 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind die Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

7 Grünordnung

7.1



zu erhaltender Baum mit Angabe der Art, z.B. Ac = Aesculus castanea. Baumschutz nach DIN 18920, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

7.2

Pro Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 300 qm Gesamtgrundstücksfläche ein standortgerechter Baum (siehe C 11.1) steht, wobei der erste Baum in 1. Wuchsordnung zu pflanzen ist, alle weiteren Bäume können der 2. Wuchsordnung entsprechen oder als hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Vorhandene, zu erhaltende Bäume können angerechnet werden. Je 100 qm angefangene Gesamtgrundstücksfläche sind mindestens vier standortgerechte Sträucher (siehe C 11.2) zu pflanzen

7.3

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen 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.

7.4

Belagsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwege) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit) zu versehen.

8

Bemaßung

8.1

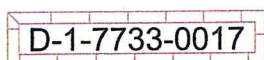


Maßzahl in Metern

B

Nachrichtliche Übernahmen

1



Umgrenzung von kartierten Bodendenkmälern, Aufgrund der vorhandenen kartierten Bodendenkmäler mit den Aktennummern D-1-7733-0175 und D-1-7733-0017 ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten in dessen Umgriff eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen.

C Hinweise

1 Nutzungsschablone

WA	Art der Nutzung
ab	Bauweise
WH > 4,8m/ WH ≤ 4,8 m 23° - 30° / 40° - 50°	Wandhöhe Dachneigung von bis

2



Grundstücksgrenze

3



bestehende Gebäude

4

1125

Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 1125

5

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 DSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

6

Auf folgende örtliche Satzungen und Verordnungen wird verwiesen:

- Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995
- Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach vom 25.11.2010
- Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge vom 24.01.2006
- Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung – BSV) i.d.F. vom 27.10.2002, geändert mit Verordnung vom 27.10.2015

7

Rodungen (unter Beachtung der Baumschutzverordnung), Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden, um die Vorgaben

des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

8 Bei der Errichtung von Tiefgaragen und deren Zufahrten ist darauf zu achten, dass kein als zu erhalten festgesetzter Baum in seinem Bestand gefährdet wird.

9 Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) sowie Gasleitung und Stammachse ein horizontaler Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 19869 ff) erstellt werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 10 erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.

10 Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

11 Pflanzlisten

11.1 Artenliste Bäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Obstbäume, hochstämmig

Kulturapfel (*Malus domestica*)
Birne (*Pyrus*)

Echte Zwetschge (*Prunus domestica*)

11.2 Artenliste Sträucher:

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rosa arvensis

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa rubiginosa

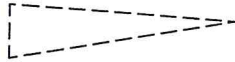
11.3 Fassadenbegrünung

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

Akebia quinata (Akebie)
Campsis radicans (Trompetenblume)
Clematis in Arten (Waldrebe)
Jaminum nudiflorum (Winterjasmin)
Lonicera in Arten (Waldgeißblatt)

Rosa (Kletter- und Ramblerrosen)
Wilder Wein (Parthenocissus
quinquefolia und tricuspidata)
Pyracantha (Feuerdorn)
Obstspaliere

12



Freizuhaltende Sichtdreiecke gemäß Art. 26 BayStrWG

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Walle, Sichtschutzzaune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstock nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Kartengrundlage:

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
03/2017

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszu-
gleichen.

Planfertiger:

München, den 06.07.2018

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Maisach, den 10. JULI 2018

.....
(Hans Seidl, Erster Bürgermeister)

