

# Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 438 „Maisach, Lusstraße-Mitte“

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 9, 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

## A) Festsetzungen durch Planzeichen:

 Grenze des Geltungsbereichs des Änderungs-Bebauungsplanes

### Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

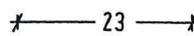
 Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“

### Maß der baulichen Nutzung

GR 430 Grundfläche, z.B. 430 qm

I Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 Vollgeschosse

 Baugrenze

 Maßzahl in Meter, z.B. 23 m

 Straßenbegleitgrün

 öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

 zu pflanzende Bäume

 zu pflanzende Sträucher

## B) Hinweise: Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

-  entfallende Grundstücksgrenzen
- Gebäude, die bis in Grundwasser führende Schichten reichen, sind gegen anstehendes Grundwasser abzudichten.
- Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Abwasseranlage des Amperverbandes anzuschließen.

4. Sollte bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
5. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit am Anfallort zu versickern.
6. Garagenzufahrten, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
7. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). 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 VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V. mit §§ 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 VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs.2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

8. Grundsätzlich sind zu Bauanträgen, die nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich.
9. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

### **C) Festsetzungen durch Text:**

1. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß von 40 dB für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
2. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
3. Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25°.
4. Die Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 438 „Maisach, Lusstraße-Mitte“ (Planfassung vom 22.05.1979), der 1. Änderung und 2. Änderung (Planfassungen vom 24.07.1997 und 14.01.1999). Im übrigen gelten die Planfassungen und die Begründungen in den vorgenannten Fassungen weiterhin.