

# Gemeinde Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck

## Bebauungsplan: Germerswang, Am Fischberg

Planfertiger: Gemeinde Maisach, Schulstraße 1, 82216 Maisach

Plandatum: 01.06.1994

geändert: 24.06.1994

13.10.1994

12.01.1995

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 9, 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern- GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan einschließlich Begründung als Satzung.

### A) Festsetzungen

1.            Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung und als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

GF 200            Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern, innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. höchstens 200 qm zulässig. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

GR 140            Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes; z.B. höchstens 140 qm zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen und Stellplätze erforderlich ist.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b) Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß (als Vollgeschoß zulässig) zugelassen, soweit nichts anderes festgesetzt ist.
- c) II 2 Vollgeschosse zulässig (DG nicht als Vollgeschoß zulässig)
- d) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- e)  Baugrenze
- f)  Baulinie
- g)  Gebietsgrenze Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet

#### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Die genaue Höhenlage der Gebäude ist in Form eines Geländeschnitts kenntlich zu machen. Die festgesetzten Höhen in der Anlage der Begründung ("Höhenplan") sind einzuhalten.
- b) Bei E + D - Wohngebäuden ist ein Kniestock bis max. 0,60 m zulässig (gemessen von OK Rohdecke und Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren) Bei II + D - Wohngebäuden darf der Kniestock max. 0,50 m betragen
- c)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden.  
Dachneigung bei E + D - Gebäuden 40 Grad - 45 Grad, bei II + D - Gebäuden 28 Grad - 35 Grad.
- e) Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten.
- f) Bei einer Dachneigung von 40 - 45 Grad wird der Dachüberstand an der Traufseite und Ortgangseite mit max. 0,30 m festgesetzt. Bei einer Dachneigung von 28 - 35 Grad wird der Dachüberstand an der Traufseite mit max. 0,8 m und an der Ortgangseite mit max. 0,5 m festgesetzt.

- g) Fenster und Türen sind konstruktiv geteilt im stehenden Format auszubilden.
- h) Dachgauben sind mit einem Satteldach zu versehen und nur bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig.

Die Anzahl der Gauben ist auf max. zwei je Dachseite zu beschränken. Zwerchgiebel sind mit einem Satteldach versehen bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Die Anzahl wird auf max. 1 Zwerchgiebel oder 2 Dachgauben je Dachseite beschränkt.

- i) Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Strukturputz sowie Glasbausteine sind nicht zulässig. Wandverkleidungen sind nur in einheimischen Hölzern mit senkrechter Schalung zulässig; hölzerne Bauteile sind nur mit hellen, naturbelassenden Holzschutzmitteln einzulassen - dunkle Beizungen sind unzulässig.
- k) Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.
- l) Soweit nichts anderes festgesetzt, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

## 6. Garagen

- a)  Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze
- b) Garagen oder überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Sofern Garagen oder überdachte Stellplätze an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- c) Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 25 Grad bis 30 Grad. Doppelgaragen sind bezüglich Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- d) Überdachte Stellplätze sind nur in Holz zulässig. Es dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.
- e) Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtsseite min. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- f) Die Platzbereiche vor den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- g) Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die jeweils neuesten Richtzahlen des Landratsamtes Fürstentfeldbruck maßgebend.

## 7. Nebengebäude

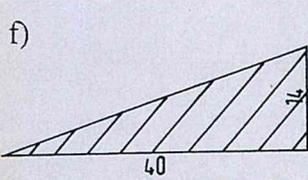
- a) Nebengebäude, wie z.B. Gartenlauben und Geräteschuppen sind nur im Gartenbereich bis zu einer Größe von max. 24 cbm umbauten Raum mit geneigtem Dach auch bei Grenzbebauung zulässig.

## 8. Einfriedungen

- a) Die Einfriedungen müssen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach vom 07.04.1993 entsprechen.  
Sichtmauern sind im unmittelbaren Hausbereich zwischen Doppelhaushälften oder zwischen Freisitzplätzen auf eine Länge von max. 4 Metern zulässig. Die Höhe wird auf max. 1,90 Meter begrenzt.

## 9. Verkehrsflächen

- a)  Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
- b)  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn mit Gehweg)
- c)  Wohnweg, Breite 3,25 m
- d)  Eigentümerweg, Breite 4,0 m
- e)  Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 14/40 m  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m sind zulässig.

- g) Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

## 10. Grünordnung

a)  bestehende und zu erhaltende Bäume

 zu pflanzende Bäume

 bestehende und zu erhaltende Sträucher

 zu pflanzende Sträucher

b)  privater Grünstreifen, Breite 5,0 m  
Dieser Grünstreifen ist dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Pflanzraster: Abstand zwischen den Bäumen unter-

einander max. 5,0 m, dazwischen sind Großsträucher zu pflanzen - als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Kleinsträucher mit einem Abstand untereinander von max. 1,5 m zu pflanzen), die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Sofern Bäume oder Sträucher entfernt werden müssen sind sie durch Nachpflanzungen mit gleichwertiger Qualität zu ersetzen.

c) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend Absatz 9 d) kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden hierauf angerechnet. Bei Einhaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume und Sträucher zulässig.

d) An großkronigen Baumarten dürfen ausschließlich folgende verwendet werden:

- Winter- und Sommerlinde (*Tilia cordata* und *platyphyllos*)
- Hochstamm Obstbäume (*Malus spec*, *Pyrus Spec*, *Juglans regia*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa* und *incana*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

An kleinkronigen Baumarten können verwendet werden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Feldulme (*Ulmus minor*)
  - Feldahorn (*Acer campestre*)
- sowie Halbstammobstbaumsorten

e) Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind folgende Hecken zulässig:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

f) Für Strauchgehölzpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
- Gemeiner und Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus* und *lantana*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)

Hecken aus anderen Pflanzen, wie z.B. Zypressen oder Fichten sind nicht zulässig. Im Ortsrandbereich sind Schnitthecken zu vermeiden.

g) Der Anteil fremdländischer Gehölze sollte 10 % nicht übersteigen.

h) Der Anteil von Nadelgehölzen darf 1/6 am Gesamtgehölzbestand (ohne Hecken) nicht übersteigen.

i) Hänge- und Pyramiden-, sowie Korkenzieherformen von Gehölzen sollten nicht gepflanzt werden.

- k) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- l) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Soweit sinnvoll und möglich sind Bereiche auszuweisen, die sich als ökologische Ausgleichsflächen in naturnaher Gestaltung eignen (z.B. Versickerungsmulden, Successionsflächen, Feucht- und Trockenstandorte). Gartenabfälle sollen kompostiert werden. Im Freiflächengestaltungsplan soll deshalb pro Garten auch ein Kompostplatz festgelegt werden.

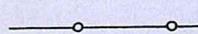
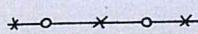
## 11. Lärmschutz

- a) Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch den Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel Werte von 67 - 75 dB(A) - Schutzzone 2 - erreicht. In der Schutzzone 2 müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R von mindestens 45 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mind. der Schallschutzklasse 5 entsprechen.  
Alternativ kann das o.g. Schalldämmmaß als resultierendes Gesamtbauschalldämmmaß im Rahmen eines Schallgutachtens gem. VDI 2719 nachgewiesen werden.

## 12. Vermaßung

- a) ~~1/4~~ Maßangabe in Metern, z.B. 4,00 m

### B) Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
147	Flurstücksnummer, z.B. 147
	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Die Entsorgung von Schmutzwasser und stark verunreinigtem Niederschlagswasser ist durch den Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des AVA sicherzustellen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen ist Teil der Abwasserentsorgung. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern.

Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Die tachymetrische Höhenaufnahme für das Baugebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen eventuell auftretendes Hangwasser und anstehendes Grundwasser zu schützen. Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen, wobei das geförderte Wasser vorrangig wieder versickert werden soll.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

Die Wehrbereichsverwaltung VI ist als Träger öffentlicher Belange bei jedem einzelnen Bauantrag zu beteiligen (Art. 76 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO).

Dies gilt auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 80 (Schr. der Wehrbereichsverwaltung VI v. 01.09.1994).

(ergänzt gem. Bescheid des Landratsamtes vom 29.05.1995 am 07.06.1995)

Planfertiger:

Maisach, den 07. JUNI 1995

Gemeinde Maisach

Gemeinde Maisach

Maisach, den 07. JUNI 1995

*G. Müller*

(Landgraf, 1. Bürgermeister)

