Gemeinde: MAISACH, Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan: Nr. 735, Sportanlage Maisach

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
Az.: 610-41/2-28 Bearb.: Stae/Go/Ul

Plandatum: 25.01.1990
28.06.1990
15.11.1990

Die Gemeinde **Maisach**
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Art der Nutzung

a) öffentliche Grünfläche mit Nutzung für Sportanlagen nach § 9 Abs. 1 BauGB

b) zulässig sind folgende Anlagen an den gekennzeichneten Flächen:

Rasenspielfeld (Hauptplatz)

Rasenübungsfeld (Trainingsplatz)

Bolzplatz

Sommerstockbahn

Kinderspielplatz (3-6 Jahre)

c) Innerhalb der Grünfläche sind auf den durch Baugrenzen festgelegten und mit entsprechenden Planzeichen versehenen Flächen folgende bauliche Anlagen zulässig:

Vereinsheim

(altes) Clubhaus

Wohnhaus für den Platzwart der Sportanlage an alternativen Standorten P1 oder P2

Gerätehütte

d) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie fliegende Bauten und das Aufstellen von Wohnwagen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Es ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

b) GF 160 maximal zulässige Geschoßfläche in Quadratmetern, z. B. 160 qm

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf "talseitig" 0,3 Meter nicht überschreiten. Der Sockel ist nach außen - durch einheitlichen Putz mit der Wand - zu verdecken.

b) Die Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachoberkante bis zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche darf, sofern nichts anderes festgesetzt ist, 3,5 Meter nicht überschreiten. Die Wandhöhe des Vereinsgebäudes ist auf 4 Meter, die Wandhöhe für die Gerätehütten auf 2,5 Meter festgesetzt.

c) Dächer sind, sofern nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer auszubilden.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

d) Für die Dachneigung ist, sofern nichts anderes festgesetzt ist, 30° vorgeschrieben.
Für das Vereinsgebäude mit angrenzender Gerätehütte ist eine Dachneigung von 20°, für das Haus des Platzwarts am Standort P1 eine Dachneigung von 35-40° zulässig.

e) Das Wohngebäude am Standort P2 ist bezüglich Wandhöhe, Dachneigung und Dachüberstand dem alten Clubhaus anzugleichen.

f) Dacheinschnitte und -gauben sowie Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

g) Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot oder braun zulässig.

h) Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben: Glasbausteine sind nicht zulässig; Wandverkleidungen sind nur in einheimischen Hölzern mit senkrechter Schalung zulässig.

i) Fenster, Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

a) Auf dem Grundstück sind in den dafür ausgewiesenen Bereichen die dargestellte Anzahl von Stellplätzen zu errichten.
Für die Wohnung des Platzwarts sind innerhalb der vorgesehenen Flächen mindestens zwei Garagenstellplätze, bzw. Stellplätze zu errichten.

b) 6 St. Fläche für Stellplätze und deren Anzahl, z. B. 6 Plätze

c) Ga Fläche für Garage

d) Für die bauliche Gestaltung der Garage gelten, sofern nichts anderes vorgeschrieben ist, die Festsetzungen unter Ziffer 5.

e) Die Wandhöhe für Garagen ist auf 2,5 Meter festgesetzt.

f) Für den Garagenanbau an das alte Clubhaus (Standort P2) ist Pultdach mit Dachneigung 10° festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

a) Straßenbegrenzungslinie

b) befestigte Verkehrsfläche

c) Fuß- und Radweg

d) Straßenbegleitgrün für Parkplätze mit Schotterrasen anzulegen

8. Beläge

a) Fuß- und Radweg: wassergebundene Decke

b) Vorfahrt zum Vereinsheim sowie Zufahrten und Fahrbahnen im Stellplatzbereich: Bitumenkiesdecke - außerhalb der südlichen Stellplätze auch Asphalt möglich.

c) Stellplätze: wasserdurchlässige Decke

10. Grünordnung

a) Die öffentliche Grünfläche ist, ausgenommen von Bauräumen einschließlich Terrassen, Verkehrsflächen, Sommerstockbahnen und Fußwegen als Wiese bzw. Rasenfläche anzulegen und entsprechend Plandarstellung mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Art und Größe zu bepflanzen. Bei der räumlichen Anordnung von Bäumen und Sträuchern sind unter Beibehaltung der Pflanzdichte Abweichungen erlaubt.

b) zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum der festgesetzten Art und Größe

zu erhaltende Strauchgruppe

zu pflanzende Strauchgruppe der festgesetzten Art, Größe und Dichte

c) Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind standortgemäße Bäume (2. Ordnung) und Sträucher zu verwenden, die sich an der potentiell natürlichen Vegetationseinheit reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald orientieren. Dabei sind Arten zu bevorzugen, die nur wenig Beerenfrüchte hervorbringen. Die Belange der Flugsicherung (Höhenentwicklung/Vogelschlag) sind zu berücksichtigen.

Pflanzgröße für Bäume: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe mind. 3,5-4 m

Pflanzgröße für Sträucher: 2 mal verpflanzt, 0,8 - 1 m Höhe

d) Bei der Anlage von Gehölzgruppen sind die genannten Arten jeweils gemischt in einem Abstand von 1 mal 1 Meter zu pflanzen.

e) Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

f) Böschung

g) Wall

h) Stehtribüne

i) Innerhalb der Grünflächen sind notwendige Fußwege zulässig. Sie sind auf Mindestabmessungen zu beschränken und wasserdurchlässig anzulegen.

11. Flutlichtanlage

Flutlichtanlagen sind zulässig. Sie sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, daß die Beleuchtung nur auf die gewünschten Flächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlen von benachbarten Wohnungen und öffentlichen Verkehrsflächen ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Die Errichtung von Flutlichtanlagen ist einer luftverkehrsrechtlichen Beurteilung und Bewertung zu unterziehen.

12. Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch den Fluglärm von Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel Werte von mehr als 75 dB(A) - Schutzzone 1 - erreicht. In der Schutzzone 1 müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Rauschdämmaß Rw von mindestens 50 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 6 entsprechen.

Alternativ kann das o.g. Schalldämmaß als resultierendes Gesamtbauschalldämmaß im Rahmen eines Schallgutachtens gem. VDI 2719 nachgewiesen werden.

13. Maßangaben

a) 16 Maßzahl in Metern (z. B. 16 m)

b) -0,5 Relative Höhenangabe in Metern, z. B. 0,5 m

c) Der südliche Parkplatz wird 0,5 Meter unter dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt.

B. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. 2322 Bestehende Flurstücksnummer, z. B. 2322
4. Bestehendes Hauptgebäude
5. Bestehendes Nebengebäude
6. Gebäudeschema für geplante Gebäude
7. Gasleitung der Erdgas Südbayern GmbH
8. Gastank
9. Schmutzwasserhebeanlage
10. F Vorgeschlagene Fußwegeführung innerhalb der Grünfläche
11. vorgeschlagene Treppe
12. 1:r bestehende Böschung, die zu verlegen ist

Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Rauschutzbereich (§ 12 (2) LuftVG sowie der Lärmschutzzone 1) des Flugplatzes Fürstenfeldbruck.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt
Nr. N.M.IV.11.15
hergestellt 1980, Stand Oktober 1988
mit Nachtrag des Planfertigers

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:
München, den 17. MAI 1991
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE MAISACH
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Maisach am 14. JUI. 1989 gefaßt und am 14. JUI. 1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25. JUI. 1989 hat in der Zeit vom 14. FEB. 1990 bis 14. MRZ. 1990 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

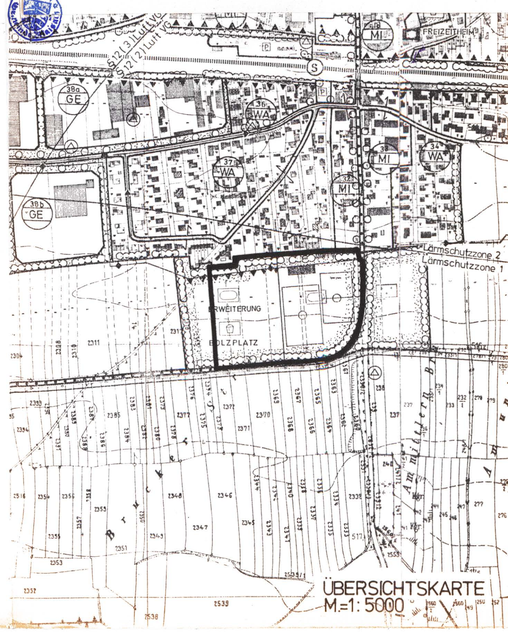
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 25. JUI. 1989 hat in der Zeit vom ..... bis 23. MRZ. 1990 stattgefunden (§ 4 BauGB).
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25. JUI. 1990 hat in der Zeit vom 11. JUI. 1990 bis 13. AUG. 1990 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15. NOV. 1990 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Maisach am 15. NOV. 1990 gefaßt (§ 10 BauGB).
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15. NOV. 1990 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde Maisach vom 14. FEB. 1991 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18. MRZ. 1991, Az. 22.V.610-31/4-735, keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).
Landratsamt Fürstenfeldbruck, den 22. 07. 91
Höech
(1. Bürgermeister) Nr. Staatsbeamter

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 3. APR. 1991; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 15. NOV. 1990 in Kraft (§ 12 BauGB).
Maisach, den 22. MAI 1991
(1. Bürgermeister)

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 12.10.2000 wiederholt; der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 29.05.1991 in Kraft. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Maisach, den 24.10.2000
(Siegel)
Reitmayr
(2. Bürgermeister)