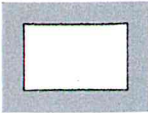


C. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Grenzen

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs = 6.561,0 m²



2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO


3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 maximal zulässige Grundfläche im Geltungsbereich = 1.365,0 m²
ausgenommen Grundflächen im Sinne von §19 BauNVO Absatz 4,
Satz 1 Nr.1: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Satz 1 Nr.2:
Nebenanlagen im Sinne des §14, und Satz 1 Nr. 3: bauliche Anlagen
unterhalb der Geländeoberfläche.
- 3.2 WH 13,0 maximal zulässige Wandhöhe traufseitig,
gemessen von der Bezugshöhe 508,50m ü. NN, hier z.B. 13,0 m



4. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie
- 4.3 Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
Dies gilt nicht für die Abstandsflächen der Gebäude untereinander
bzw. die Abstände zur Mittelachse der Poxleitner-Allee.
- 4.4 Balkone können die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m
überschreiten. Die Summe aller Balkonlängen außerhalb der Baugrenzen
darf 22 % der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten.




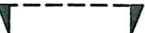
5. Gestaltung

- 5.1 FD nur Flachdach zulässig
- 5.2 SD nur Satteldach zulässig, Dachneigung 16-18°
- 5.3  Richtung von Dachfirsten und Dachtraufen
- 5.4 Es sind keine Gauben zulässig



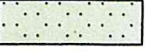

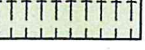



6. Nebenanlagen

- 6.1  Nebenanlage PKW-Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, hier z.B. 10 PKW
sind mit mindestens 6 Großsträuchern wie z.B. Felsenbirne,
Kornelkirsche oder Haselnuss einzugrünen.
- 6.2  Gemeinschaftstiefgarage kann entlang der Josef-Poxleitner-Allee
bis zur Grundstücksgrenze geführt werden. Die Tiefgaragenrampe ist
in die Hauptbaukörper zu integrieren.
Bauwerke für Notausstieg und Lüftung sind zulässig.
Die Dachform hierfür ist frei wählbar.

7. Verkehrsflächen

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.1 |  | öffentliche Verkehrsfläche |
| 7.2 |  | öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| 7.3 | F+R | Fuß- und Radweg |
| 7.4 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 7.5 |  | Einfahrtbereich |

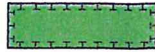
8. Landschaft und Grünordnung

- | | | |
|------|---|---|
| 8.1 |  | Straßenbegleitgrün, Wiese, zählt nicht zur Eingriffsfläche, darf für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden |
| 8.2 |  | öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Grünzug |
| 8.3 |  | zu begrünende Fläche auf dem Baugrundstück. 65% der Geländeoberfläche ist zu begrünen |
| 8.4 |  | private Grünfläche ohne Einfriedung, öffentlich gewidmet |
| 8.5 |  | private Wohnungsgärten, zu bepflanzen nach Punkt 8.9. Versiegelung bis zu 15% der Gesamtfläche "private Wohnungsgärten" ist zulässig. |
| 8.6 |  | zu erhaltender Baum, bei Entfernung Ersatzpflanzung Qualität Solitär, 3 x v, m B, StU 20 - 25cm gemäß Artenliste |
| 8.7 |  | zu pflanzender Baum 1. Wuchsordnung/ Ersatzpflanzung mit Angabe der Art, die Anzahl ist bindend, die Lage kann bis zu 5m von der Planzeichnung abweichen
Ap Acer platanoides / Spitzahorn
Sa Sorbus aria / Mehlbeere
Tc Tilia cordata / Winterlinde |
| 8.8 |  | Baum zu pflanzen, 2. Wuchsordnung auf der TG, sonst 1. Wuchsordnung; Pflanzqualität Solitär, 3 x v,m B, StU 20 - 25 cm gemäß Artenliste |
| 8.9 | | Die privaten Wohnungsgärten nach Punkt 8.5 sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf der Gesamtfläche "private Wohnungsgärten" gemäß 8.5 sind mind. 36 Großsträucher (Pflanzqualität: Sol.3xv.m Db 150/175) oder alternativ zu je 2 Großsträuchern 1 kleinkroniger Baum / Obstbaum (Pflanzqualität: Sol.4xv.mDb 250/300) der unter D Hinweise genannten Arten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gleichmäßig entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zu pflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. |
| 8.10 | | Zäune und Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel mit mindestens 12 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen; Höhe bis 120 cm, Terrassentrennwände ausgenommen. |
| 8.11 | | Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten) und oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück sind wasserdurchlässig auszuführen. |
| 8.12 | | Die Gemeinschaftstiefgarage ist im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 1,0 m Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen. |

8.13

Gartenhäuser in privaten Gartenflächen (Fläche 8.5) sind bis zu einer maximalen Größe von 7,0 m² pro Garteneinheit zulässig. Maximal zulässige Wandhöhe: 2,50 m, Dachformen: FD oder SD (Neigung max.18°)

8.14



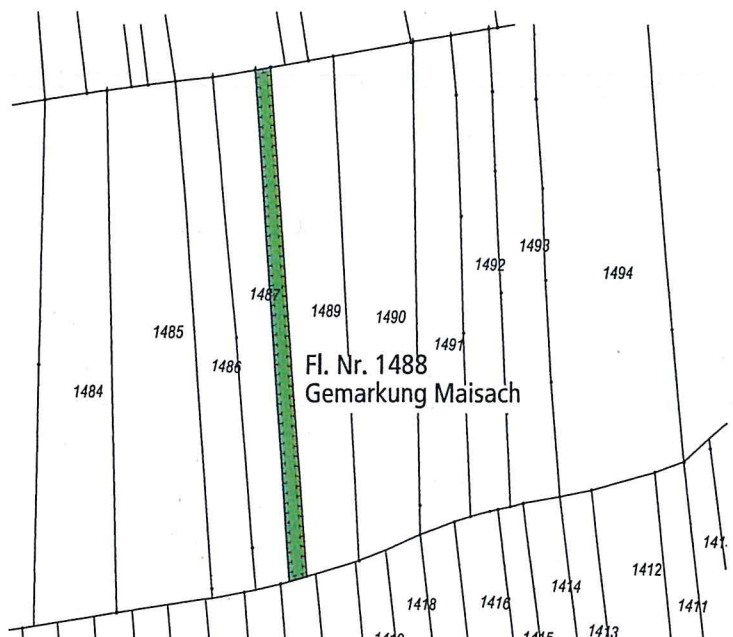
Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt durch externe Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1488, Gemarkung Maisach. Als Kompensationsmaßnahme ist die Pflanzung einer Feldhecke vorgesehen: Anlage ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen der bis Bestandsschluss zu erhalten ist.

Die Fläche wird dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Josef-Poxleitner-Allee" verbindlich zugeordnet.

Die Fläche für die Kompensationsmaßnahmen auf dem genannten Flurstück beträgt 2.092,0 m².

Ausgleichsfläche o.M.



9. Sonstiges

9.1 minimal zulässiges Maß bei Gebäuden und Freiflächen in Metern, hier z.B. 11 m

minimal zulässiges Maß bei Gebäuden und Freiflächen in Metern, hier z.B. 11 m

9.2 maximal zulässiges Maß bei Gebäuden und Freiflächen in Metern, hier z.B. 11 m

maximal zulässiges Maß bei Gebäuden und Freiflächen in Metern, hier z.B. 11 m

9.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

D. Hinweise durch Planzeichen und Text

1 Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehende Grundstücksgrenzen

2 Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

3 Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Bestehendes Gebäude mit Hausnummer

4 vorgeschlagene Form der Baukörper

vorgeschlagene Form der Baukörper

5 Spielplatz auf dem Baugrundstück

Spielplatz auf dem Baugrundstück

6 Baum außerhalb des Geltungsbereichs

Baum außerhalb des Geltungsbereichs

- 7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
- Höhenlage der Gebäude
 - Befestigte und zu begrünende Fläche
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser
 - Gehölzpflanzungen
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen

8 Pflanzlisten

Artenliste Bäume

Großkronige Baumarten:

- | | |
|--|--|
| - Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| - Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) |
| - Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) | - Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>) | - Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>) |
| - Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) | |

Kleinkronige Baumarten:

- | | |
|--|---|
| - Feld-Ahorn (<i>Acer cernu</i>) | - Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) | - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| - Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| - Grau-Erle (<i>Alnus incana</i>) | - Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) |

Obstbäume in Sorten

Artenliste Sträucher

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

- | | |
|--|---|
| - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) |
| - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | - Gem. Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) |
| - Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Gem. Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) |
| - Schwarzer Holunder (<i>S. nigra</i>) | - Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) |

9 Fassadenbegrünung

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

10 Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Entsprechende Versickerungsanlagen wie Rigolen und Sickerschächte sind vorzusehen.

Bei der Beseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser ist die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Fürstfeldbruck eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Den Abwasserkanälen darf nur Schmutzwasser, jedoch kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teil des Bodendenkmals D-1-7733-0071: Siedlung vor- und frühchristlicher Zeitstellung. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die denkmalpflegerischen Belange werden ebenso in die Begründung aufgenommen.

12 Versorgungsleitungen

Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen getroffen werden.

13 Landwirtschaftliche Nutzfläche

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein. Zukünftige Bewohner und Eigentümer von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Bäume müssen einen Mindestabstand von 4m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufweisen.