

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"MAISACH - SCHILLERSTRASSE - MITTE"
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NR.: 2041/2 und 2041/3
GEMARKUNG MAISACH**

A) Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

GR 270 Grundfläche (GF) als Höchstmaß für Hauptbaukörper
WH 6,50 max. zulässige Wandhöhe in Meter über FOK EG
FH 11,60 max. zulässige Firsthöhe in Meter über FOK EG

3. Baulinien und Baugrenzen

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

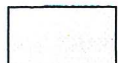
4. Sonstige Festsetzungen


 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

 Hauptfirstrichtung
-4- Maßangaben in Meter (z.B.: 4m)

5. Hinweise durch Planzeichen

barrierefrei vorbestimmte Bauart für alle Geschosse

 bestehendes Gebäude

 bestehende Grundstücksgrenzen
2041/2 Flurnummern, z.B. 2041/2

 vorgeschlagener Baukörper

 Gebäudeabgang

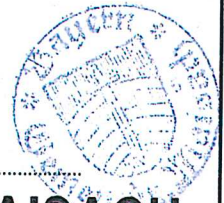
MAISACH, 01.06.2010 ENTWURF
16.09.2010 SATZUNG


Dipl.-Ing. (FH)
Christoph Auer
EayikaBau
Bauvorlage-
berechtigter
52492
BEREITS BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Beratender Ingenieur
Auer + Auer
Dipl.-Ing. (FH)
Christoph Auer
Stadtplaner List.-Nr. 40912



GEMEINDE MAISACH
Hans Seidl
Erster Bürgermeister



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN „MAISACH - SCHILLERSTRASSE - MITTE“

C) Festsetzung durch Text

1. Allgemeines

Die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maisach – Schillerstraße - Mitte“ (Planfassung vom 26.06.2008). Im Übrigen gelten die Festsetzungen und die Begründungen in den vorgenannten Fassungen weiterhin.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 24.01.2006.

2.2 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Pkw-Stellplätze
Oberflächige und nicht überdachte Stellplätze sind mit sickerförderndem Material zu befestigen wie z. B. Rasengittersteine oder Nutenecksteine.

3. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

4. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze.

Für die Hauptbaukörper ist die Grundfläche in m² festgesetzt. $2 \times 270 \text{ m}^2 = 540 \text{ m}^2$ innerhalb der Baugrenzen (im Baufenster) Entspricht einer GRZ von 0,24

Für die Hauptbaukörper und Anlagen im Sinne des §19 Abs. 4 BauNVO wird eine Obergrenze von GRZ 0,60 festgesetzt.

5. Höhenlage der Gebäude

5.1 Als maximale Wand- und Traufhöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte (gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird an der Traufseite auf maximal 3,00m festgesetzt, gemessen von der Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

5.2 Die Höhe des Fertigfußbodens darf maximal 0,20m über der Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße liegen.

5.3 Als maximale Firsthöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte (gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis Firsthöhe).

Als Bezugshöhe wurde die Firsthöhe des östlich angrenzenden bestehenden Gebäude abgenommen und bestimmt.

6. Dächer

- 6.1 Hauptgebäude: Satteldächer 35° - 45° Dachneigung.
Bei Nebengebäude und Anbauten, sowie Aufzugsschächten sind zur harmonischen Gestaltung auch andere Dachformen zulässig wie z.B.: Pultdächer, Flachdächer und Segmentbogendächer.
- 6.2 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder -Steine zu verwenden.
- 6.3 Bei allen Gebäuden mit Satteldach hat der First mittig des Gebäudes in Längsrichtung zu verlaufen.
- 6.4 Dachaufbauten
Es gilt §2 der Satzung der Gemeinde Maisach vom 31.05.1995 über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben. Zur harmonischen Gestaltung der Baukörper und zur optischen Minderung der Baumasse sind Segmentbogendächer zulässig.
- 6.5 Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.
Wie die Errichtung eines zurückgesetzten Dachgeschosses zur Minderung der Baumasse. Dabei wird festgesetzt:
- Dachgeschosse dürfen maximal 2/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers haben.
 - Dachgeschosse sind mindesten 1m gegenüber dem Hauptbaukörper zurückzusetzen, ausgenommen das Treppenhaus
 - Die Traufhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses darf max. 8,50 m betragen.
 - Die Brüstungswände dürfen die festgesetzte Höhe von 6,50 m nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe eines zurückgesetzte Dachgeschosses darf 11,00 m über FOK EG nicht überschreiten.
 - Die Dachneigung eines zurückgesetzten Dachgeschosses wird mit 21° bis 30° festgesetzt.

7. Einfriedung

- 7.1 Es gilt die Satzung über Einfriedung in der Gemeinde Maisach

8. Grünordnung

- 8.1 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Pro angefangene 200m² ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

E) Hinweise durch Text

1. Heizenergie

Umweltfreundliche Formen der Energieversorgung ist möglichst der Vorrang einzuräumen, z. B. Sonnenenergie (Sonnenkollektoren), Wärmepumpen (Grundwasserwärmepumpe).

2. Weitere Hinweise

es gelten die Hinweise durch Text der genehmigten Urfassung vom 26.06.2008 unverändert.