

A) Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. „A“ Nutzungsbereich, z. B. Bereich A
4. Art der baulichen Nutzung
 - 4.1 WA Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Bauland als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 - 4.2 Nicht zulässig sind, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 4.3 Die Errichtung von Mobilfunkstationen ist nicht zulässig.
Eine Ausnahme des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für Mobilfunkstationen ausdrücklich ausgeschlossen.
5. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1 Für den Bereich „A“:
 - 0,20 Grundflächenzahl -GRZ-
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 % überschritten werden, maximal bis 0,47, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen, überdachten Stellplätze, Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich ist.
 - 0,40 Geschossflächenzahl -GFZ- als Höchstmass.
 - 5.2 Für den Bereich „B“:
 - 0,175 Grundflächenzahl -GRZ-
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 % überschritten werden, maximal bis 0,45, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen, überdachten Stellplätze, Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich ist.
 - 0,35 Geschossflächenzahl -GFZ- als Höchstmass.
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen
 - 6.1  Baugrenze.
 - 6.2 II Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschoße zugelassen.
 - 6.3 O Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.
 - 6.4 Für den Bereich „A“:
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser und 3 teilige Hausgruppen.
Je Einzelhaus sind maximal 3 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte und Einzelteil der Hausgruppe ist 1 Wohnung zulässig.
Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.
 - 6.5 Für den Bereich „B“:
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.
Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

Die Wandhöhe H wird gemessen von der Schnittlinie Aussenwand und Dachhaut zur Oberkante der nächstliegenden Erschliessungsstrasse im Mittel.

7.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m.

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Firststein zur Oberkante der nächstliegenden Erschliessungsstrasse im Mittel.

7.3 Dächer sind nur als Satteldächer zulässig.

Die Dacheindeckung darf nicht in grellen Farben erfolgen.

An die Gebäude angebaute Wintergärten dürfen als Pultdach ausgebildet werden.

7.4 Kniestöcke und Dachneigung

Bei Wohngebäuden E+D mit einer traufseitigen Wandhöhe bis einschliesslich 4,50 m:

Kniestock maximal 30,0 cm bei einer Dachneigung von 37 bis 45 Grad.

Kniestock maximal 1,20 m bei einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad.

Bei Gebäuden mit einer Traufseitigen Wandhöhe über 4,50 m:

Kniestock maximal 30,0 cm bei einer Dachneigung von 25 bis 37 Grad.

Der Kniestock wird gemessen an der Aussenkante des Gebäudes von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Sparrenunterkante.

Für die Pultdächer von an die Gebäude angebauten Wintergärten ist eine Dachneigung von 15 Grad und mehr zulässig.

7.5 Der Dachüberstand an der Trauf- und Ortgangseite darf max. 0,60 m betragen.

Zusammengebaute Gebäude sind in gleicher Dachneigung, Dachform, Dachdeckung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

Der First muss symmetrisch über dem Gebäude liegen.

7.6 Dachgauben sind nach der Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben und Nebengebäude in der Fassung vom 31.05.1995 auszuführen. Zwerchgiebel sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Zwerchgiebel sind bis zu 1/3 der Hauslänge zulässig an die sie angebaut werden, maximal jedoch 3,50 m.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.7 Die Oberkante fertiger Fussboden im Erdgeschoss darf 0,40 m gemessen ab Oberkante der jeweiligen Erschliessungsstrasse im Mittel, nicht überschreiten.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Altbestand und für Erweiterungen des Altbestandes.

7.8 Für die Aussenwände sind verputzte Oberflächen und Holz zulässig.

Farbgebung in greller oder reflektierender Ausführung ist unzulässig.

7.9 Baukörper mit einer Länge über 16,0 m sind durch einen Versatz von mindestens 1,0 m zu gliedern, um zu lang gestreckte Baukörper zu vermeiden.

7.10 Die Baukörper sind in einem Verhältnis von mindestens 4 : 5 zu planen. Der First muss über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.

7.11 Die nach der BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

8. Garagen und Stellplätze, Erschließung

8.1  Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

8.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Dies gilt nicht für Stellplätze.

Vor Garagen ist bei direkter Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin einzuhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Erschließungsflächen hin dürfen bis zu 8,50 m, höchstens jedoch 2/3 der Grundstücksbreite für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Zufahrten verwendet werden. Die restlichen Flächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind zu begrünen.

8.3 Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Das gleiche gilt für Garagen, welche die gleiche Firstrichtung haben wie die Hauptgebäude.

Zusammengebaute Garagen sind in gleicher Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

Im Falle von unterschiedlichen Dachneigungen der Hauptgebäude von aneinanderggebauten Garagen hat die Angleichung der Dachneigungen der Garagen Vorrang.

Die Wandhöhe der Garage an der Grundstücksgrenze darf 3,0 m nicht überschreiten.

Garagdächer sind als Flachdächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird.

9. Einfriedungen

9.1 Die Einfriedung von Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist nicht gestattet.

10. Grünordnung

10.1



Zu erhaltende Bäume

10.2 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für jeweils 200 m² ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten, Mindestgröße: 3x v., H 18-20 zu pflanzen. Geeigneter vorhandener Bestand ist anzurechnen.

10.3 Großkronige Baumarten:

- Berg-, und Spitzahorn (*A. pseudoplatanus / platanoides*) - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*) - Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*) - Hängebirke (*Betula pendula*)
- Hochstamm - Obstbaumarten (*Malus spec.*, *Pyrus spec.*, *Juglans regia*)
- Gem. Kiefer (*Pinus sylvestris*)

10.4 Kleinkronige Baumarten:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*) - Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparium*) - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*) - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa und incana*)

- 10.5 Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:
- | | |
|---|--|
| - Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) |
| - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) | - Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Gem. Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>) | - Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| - Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) | - Schwarzer Holunder (<i>S. nigra</i>) |
- 10.6 Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind Hecken aus folgenden Arten geeignet:
- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | |
- 10.7 Hecken aus anderen Arten wie etwa Thujen oder Fichten sind nicht zulässig.
- 10.8 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen.
Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
- 10.9 Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke oder mit dauerhaft wasserdurchlässigen Pflastersteinsystemen mit Sickerfugen oder Sickeröffnungen anzulegen.
- 10.10 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in welchem die Einhaltung der o. g. Vorgaben über Bepflanzung und Versiegelung / Pflasterbeläge nachzuweisen ist, insbesondere auch der Nachweis über die Erhaltung der zu schützenden Bäume.

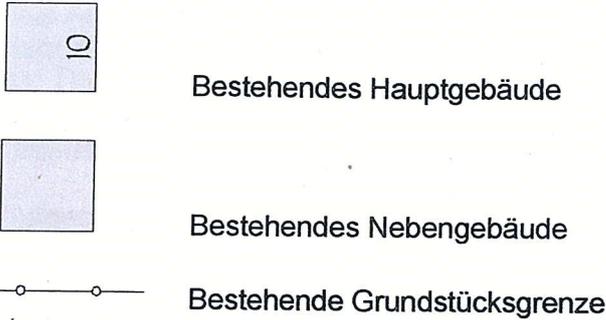
11. Lärmschutz

- 11.1 Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthalts- und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämmmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

12. Vermessung

- 12.1 $\overline{\quad 3,00 \quad}$ Maßangabe in Metern, z. B. 3,00 m

Hinweise

1. Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorerwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.
2. 

Bestehendes Hauptgebäude

Bestehendes Nebengebäude

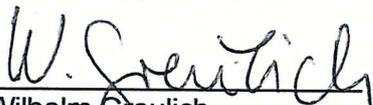
Bestehende Grundstücksgrenze

1573 / 40 Flurstücksnummer, z. B. 1573 / 40
3. Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Amperverbandes sicherzustellen. Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Nähere Ausführungen sind den TRENGW mit NWFreiV zu entnehmen. Für das Versickern von Niederschlagswasser ist keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, wenn die Voraussetzungen der TRENGW mit NWFreiV erfüllt sind.
4. Grundsätzlich sind bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmassnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung etc. erforderlich und vorzulegen. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
5. Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen anstehendes Grundwasser zu schützen. Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen, wobei das geförderte Wasser vorrangig versickert werden soll.
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage treten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.
8. Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
9. Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die derzeit gültigen Richtzahlen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck maßgebend.
10. Die Einfriedungen müssen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach vom 07.04.1993 entsprechen.
11. Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, das Anlegen von Spalieren mit Obstgehölzen und das Begrünen von Dächern sind ausdrücklich erwünscht.
12. Ebenso erwünscht ist die Nutzung von Dachflächen zur Warmwasseraufbereitung und zur Stromerzeugung durch Sonnenenergie.

13. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 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 Ziff. 1 a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. des § 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 – Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

Aufgestellt: 10.01.2005
Geändert: 28.01.2005
25.04.2005
20.06.2005
18.10.2005

Entwurfsverfasser:
Germerswang, den 18.10.2005


Wilhelm Greulich

Gemeinde Maisach
Maisach, den 18.10.2005


Landgraf, 1. Bürgermeister

