

Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 438 „Maisach, Lusstraße-Mitte“

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 9, 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl S.65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A) Festsetzungen durch Planzeichen:

 Grenze des Geltungsbereichs des Änderungs-Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet



Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschoßflächenzahl, z.B. 0,5

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse

 Baugrenze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

+ 7 - Maßzahl in Meter, z.B. 7 m

SD Satteldach, Dachneigung

O offene Bauweise

 öffentliche Straßenfläche, verkehrsberuhigter Bereich

 öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg

 Stellplätze

 Straßenbegleitgrün

 Straßenbegrenzungslinie

 Eingrünung, Breite 4,0 m, dicht mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen

B) Hinweise: Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

1)



bestehende Grundstücksgrenzen

2053/1

Flurstücksnummern, z. B. 2053/1

- 2) Gebäude, die bis in Grundwasser führende Schichten reichen, sind gegen anstehendes Grundwasser abzudichten.
- 3) Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Abwasseranlage des Abwasserverbandes Ampergruppe anzuschließen.
- 4) Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 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 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. von § 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 - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs.2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

- 5) Sollte bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
- 6) Grundsätzlich sind zu Bauanträgen, die nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich.
- 7) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich, in dem sich eine vor- oder frühgeschichtliche Siedlung befindet, so dass den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muss. Da sich die Reste des Bodendenkmals in geringer Tiefe befinden, darf kein Erdingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreichts.

C) Festsetzung durch Text:

1. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden, wenn dadurch

das bewertete Gesamtschalldämm-Maß von 40 dB für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

2. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
3. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
4. Zur Überdachung von Nebenanlagen sind Pultdächer zulässig.
5. Die Dachneigung muss zwischen 24° und 38° liegen.
6. Die Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 438 „Maisach, Lusstraße-Mitte“ (Planfassung vom 22.05.1979), und der 1. Änderung (Planfassung vom 24.07.1997). Im übrigen gelten die Planfassungen und die Begründungen in den vorgenannten Fassungen weiterhin.

Maisach, den 14.01.1999
Gemeinde Maisach, Schulstr. 1
82216 Maisach

.....
Landgraf
1. Bürgermeister

Planfertiger:
Gemeinde Maisach

Köll

Köll
Erstfassung: 19.11.1998
geändert: 14.01.1999