

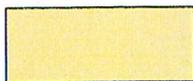
**SIGNATUREN GEMÄß DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG
DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES
(PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90)**

1. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenze

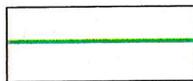
2. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen

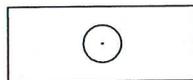


Befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr) gegliedert durch mehrzeiliges Großsteinpflaster

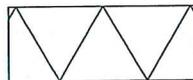


Strassenbegrenzungslinie

3. Landschaftsschutz



Grosskronige Bäume zu pflanzen

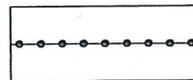


Bauverbotszone entlang der St 2054

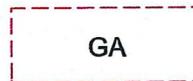
4. Sonstige Planzeichen



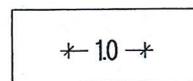
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung des Maßes und Art unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes



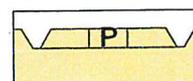
Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports



Massangaben in Meter

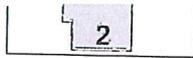


Straßenbegleitgrün



Parkstreifen

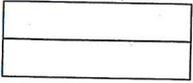
5. Planungsrechtliche Hinweise



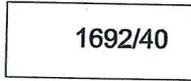
Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



z.B. Flurstücksnummer

BEBAUUNGSPLAN
ZUR 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 699 'KRAUTGÄRTEN MAISACH'
FÜR FLUR NR. 1692/28, 1692/29, 1692/30, 1692/31,
1692/32, 1692/33, 1692/34, 169/35 UND 1692/38

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abst. 1 und 4 und §§9, 10 und 13 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan als Satzung.

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZUM TEXTTEIL :

Die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 699 'Krautgärten Maisach' (Planfassung und der Änderungen vom 01.06.1992, 21.07.1994, 14.09.1995, 14.12.1996, 23.01.2001, 23.12.2002 und 14.02.2003 mit Begründung vom 21.06.1990, 01.06.1992, 24.02.1994, 22.05.1995, 08.10.1999, 23.01.2001, 23.12.2002 und 14.02.2003). Im übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 699 mit der Begründung vom 21.06.1990 einschließlich der Änderungen mit Begründungen weiterhin.

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Maximal überbaubare Grundfläche pro Baugrundstück (ohne Garagen)
- 1.2 Höchst zulässige Geschossfläche
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und ergänzende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung
 - I+D - Erdgeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss = Vollgeschoss),
Kniestock max. 1,10m, Dachneigung 35° - 42°
 - II - Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss),
Kniestock max. 0,30 m, Dachneigung 35° - 42°

2. BAULICHE GESTALTUNG

- 2.1 Die Festsetzungen bezüglich der Traufflinienfluchten aneinander gebauter Gebäudeteile werden aufgehoben
- 2.2 Max. Kniestockhöhen sind bereits unter 1.3 definiert. Der Kniestock wird von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt der Fertigflächen von Außenmauer und Dach innenseitig gemessen.
- 2.3 Bezüglich Dacheindeckung, Blecharbeiten und Wintergartenanbauten werden die Festsetzungen aufgehoben. Unzulässig sind schwarze und grelle bzw. signalfarbene Eindeckungen und Anstriche.
- 2.4 Dachflächenfenster sind uneingeschränkt zulässig.
- 2.5 Zwerchgiebel sind bis zur Hälfte der Traufenlänge jedoch maximal bis 4,00 m breit zulässig
- 2.6 Als Fassadenmaterialien sind Putz, Holz und zementgebundene Fassadenplatten zulässig. Grelle bzw. signalfarbene Materialien und Anstriche sind unzulässig.
- 2.7 Bezüglich der Glasflächen werden die Festsetzungen aufgehoben

auszuführen.

- 2.9 Die Baukörper sind in einem Verhältnis vom mindestens 4 : 5 zu planen. Der First muß über die längere Seite des Hauptbaukörpers verlaufen.

3. WINTERGARTEN /GLASANBAUTEN / PERGOLA

Allseits verglaste, eigene und vor den Aufenthaltsräumen liegende Wintergärten, Glasveranden und Pergolen, sind als untergeordnete Bauteile eingeschossig unter Beachtung der folgenden Festsetzungen zulässig, auch wenn die zulässige Grund- und Geschoßfläche sowie die Baugrenze dabei überschritten werden:

- 3.1 Zugelassen werden Holz- und Kunststoffkonstruktionen bzw. gestrichene oder eloxierte Stahl- und Aluminiumkonstruktionen in Verbindung mit Glas.
- 3.2 Wird durch den Glasanbau die festgesetzte Baugrenze überschritten, so ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, sofern der betroffene Nachbar nicht ebenfalls einen gleichartigen Anbau errichtet.
- 3.3 Bei Doppelhaushälften wird einseitige Grenzbebauung zugelassen. Die Trennwände sind feuerbeständig auszubilden.
- 3.4 Die maximale Größe wird auf 25 qm Grund- bzw. Geschoßfläche festgesetzt. Der Anbau darf max. 3,50 m vor die Außenwand hervortreten.
- 3.4 Die in einem Bauraum festgesetzte zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche darf zum Anbau eines Wintergartens / Glasanbau / Pergola maximal um 25 qm pro Hauseinheit überschritten werden.

4. GARAGEN

- 4.1 Für erforderliche PKW-Stellplätze gelten die derzeit gültigen Stellplatzrichtzahlen des LA Fürstenfeldbruck.
- 4.2 Für Pflasterflächen sind alle Farben zugelassen. Grelle bzw. signalfarbene Materialien und Farben sind unzulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

- 5.1 Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone Ci des Militärflugplatz Fürstenfeldbruck. Es dürfen auch Fenster einer niedrigen Schallschutzklasse wie in der textlichen Festsetzung Nr. 9 des ersten Bebauungsplanes vorgeschrieben eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämmmaß für alle Aussenbauteile zusammen nicht unterschritten wird.

6. ERWEITERUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Die festgelegten Änderungen und Ergänzungen für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes 'Krautgärten Maisach' Nr. 699 bezüglich

Punkt 2 - Bauliche Gestaltung

Punkt 3 - Wintergärten / Glasanbauten / Pergola

Punkt 4 - Garagen

Punkt 5 - Immissionsschutz

gelten hiermit auch für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Krautgärten Maisach' Nr. 699 in seiner ursprünglichen Fassung vom 21.06.1990.