

Ortsabrundungssatzung "Frauenberg, Waldweg-Ost"

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -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 Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127) folgende Ortsabrundungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

 Grenze des Geltungsbereichs

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Baugrenze
Zusätzlich sind Eingangsüberdachungen - als untergeordnete bauliche Anlagen - außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand hervortreten
Zum Anbau von Wintergärten und überdachten Freisitzen darf die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Fläche von max. 12,5 qm überschritten werden.
2.  Fläche für Garage
3.  Firstrichtung
4. GR 135 maximale Grundfläche, 135 qm, für Flächen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuzurechnen sind, darf die Grundfläche um 60 % überschritten werden.
5.  Grünstreifen, dicht bepflanzt nach Festsetzung § 4 Ziffer 6
6.  Maßangabe in Meter
7. SD Satteldach, Dachneigung zwischen 35° - 40°. Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten.

§ 4 Festsetzungen durch Text

1. Auf den einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude als Einzelhäuser mit E + D (kein Vollgeschoß) zulässig. Die Eindeckung hat mit ziegelroten Dachpfannen zu erfolgen.

Vordächer, Gauben und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten können mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

2. Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante darf max. 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Der Kniestock wird auf max. 0,40 m begrenzt.
3. Kommungaragen sind bezüglich Höhe, Dachneigung und Dachdeckungsmaterial anzugleichen.
4. Innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
5. Die Anlage der nicht bebauten Flächen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Eine besondere Berücksichtigung soll dabei die Gestaltung des Siedlungsrandbereiches mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfahren.
6. Entlang des Ortsrandes sind als lockere Bepflanzung heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung sowie Sträucher (Pflanzdichte: 1 St./2,25 qm - entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m) und Kleinbäume der folgenden Arten, einzeln oder in Gruppen, wobei mind. 6 Stück zu verwenden sind, zu pflanzen:

Bäume: Buche, Eberesche, Linde, Tanne, Eiche, Bergahorn, Esche, Ulme,
Fichte, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche sowie Obstbäume
Sträucher: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Hartriegel, Salweide,
Holunder, Liguster, Schneeball, Kornelkirsche
Es sind mind. 6 verschiedene Arten von Sträuchern zu verwenden.
7. Pro angefangene 200 qm Freifläche wird die Neupflanzung mindestens eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung (entsprechend der Festsetzung Ziffer 6) oder eines Obstbaumes festgesetzt. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet.
8. Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 5 Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Errichtung von Bauwerken darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG 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.m. § 12 ff. LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen einer Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstfeldbruck auf.

2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
3. Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräusentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.
4. Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
5. Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
6. Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.
7. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern.
8. Für die Grundstücke Fl.Nrn.: 686/1 und 686/2, Gemarkung Germerswang, erfolgten keine Festsetzungen. Bauliche Maßnahmen sind aber im Rahmen der Bayer. Bauordnung zulässig.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 04.03.1998
Gemeinde Maisach

Landgraf
1. Bürgermeister



Maisach, den 04.03.1998
Planfertiger
Bauamt der Gemeinde Maisach

Köll
Köll

Gefertigt: 10.09.1997
geändert: 26.01.1998
am 04.03.1998 berichtigt gemäß Bescheid des Landratsamtes vom 25.02.1998