




Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen und die Planzeichnung des Teilbebauungsplans und Baulinienplans „Gernlinden West“ i.d.F. vom 18.09.1954 vollständig.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung: Maß der Nutzung und Bauweise
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung: Maß der Nutzung innerhalb eines Grundstücks

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.1.2 Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte als Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Haus in Hausgruppe als Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GR 100** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 100 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 15 v.H. überschritten werden. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- 3.4 Die höchstzulässige Außenwandhöhe beträgt 6,5 m im WA 1 sowie 6,7 m im WA 2. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports und Nebengebäude; für diese beträgt die höchstzulässige Wandhöhe 3,0 m. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die vorhandenen Wandhöhen zulässig.
- 3.5 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m im WA 1 sowie 10,2 m im WA 2.


3.6 Die traufseitige Außenwandhöhe sowie die Firsthöhe werden gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche am nächstgelegenen Bezugspunkt gem. A 3.8 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.7 Der Erdgeschoss-Rohfußboden liegt max. 0,3 Meter über der vorhandenen Geländeoberfläche am nächstgelegenen Bezugspunkt gem. A 3.8.

3.8  Bezugspunkt

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

4.1  nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

4.2  nur Hausgruppen zulässig

4.3  Baugrenze

4.4 Im WA 2 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter sowie durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

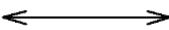
4.5 Nebenanlagen bis 30 qm überbaute Fläche sowie Stellplätze und Garagen einschließlich deren Nebenräume bzw. Carports (Stellplätze mit Schutzdach) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports müssen eine Zufahrtslänge von mindestens 5 m aufweisen. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden. Durch Nebenanlagen muss zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten werden.

4.6 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen davon ist das WA 2 sowie die Grundstücke Fl. Nrn. 554/39, 554/40, 560/5, 1120/1, 1120/2, 1124/2, 1149/17, 1149/18, 1149/24, 1149/32, 1149/64, 1149/65 und 1149/66.





5 Bauliche Gestaltung

5.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss über der Längsseite des Gebäudes liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Stellplätze (Carports), und Nebengebäude. Hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die vorhandenen Dachformen zulässig.



5.2 DN 22° - 30° Hauptdachneigung als Mindest- und Höchstmaß, z.B. von 22° bis 30°
Im WA 1 muss die Hauptdachneigung bei einer Wandhöhe bis zu 4,8 m mindestens 39° und maximal 50°, bei Wandhöhen über 4,8 m mindestens 22° und maximal 30° betragen. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die vorhandenen Dachneigungen zulässig.

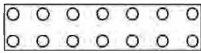

- 5.3  Festgesetzte Firstrichtung
Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die vorhandenen Firstrichtungen zulässig.
- 5.4 Die Gebäudelänge von Einzel- und Doppelhäusern darf maximal 20 m betragen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 560, 1148/6 und 1148/7.
- 5.5 Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung über 30° zulässig. Bei Umbauten vorhandener Gebäude sind bestehende Dachaufbauten zulässig.
- 5.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 5.7 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profiligleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

6 Verkehrsflächen und Stellplätze

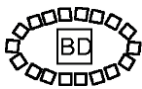
- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.1  Fuß- und Radweg
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
- 6.4 Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sind für Wohnungen bis 55 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen über 55 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachzuweisen.

7 Grünordnung

- 7.1  Private Grünfläche
- 7.2  zu erhaltender Baum mit Kronen- und Schutzbereich (3 m). Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Im Einflussbereich nicht zu vermeidender künftiger Eingriffe sind zu erhaltende Bäume gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm.

- 7.3  Ortsrandeingrünung
Der in der Planzeichnung als Ortsrandeingrünung gekennzeichnete Bereich in einer Breite von 3 m ist von jeder Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieses Streifens sind alle 10,0 m ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie Sträucher und Kleinbäume zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Qualität: 3x verpflanzt, StU 18-20 cm. Artenauswahl gemäß Liste in den Hinweisen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden angerechnet.
- 7.4 Pro Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 300 qm Gesamtgrundstücksfläche ein standortgerechter Baum (siehe C 11.1) steht, wobei der erste Baum in 1. Wuchsordnung zu pflanzen ist, alle weiteren Bäume können der 2. Wuchsordnung entsprechen oder als hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Alle Bäume: Qualität: 3x verpflanzt, StU 18-20 cm, Obstbäume Qualität StU 12-14 cm. Je angefangene 100 qm Gesamtgrundstücksfläche sind mindestens vier standortgerechte Sträucher (siehe C 11.2) zu pflanzen, vorhandene Sträucher können angerechnet werden.
- 7.5 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist ein heimischer Baum in der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm nachzupflanzen.
- 7.6 Belagsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwege) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit) zu versehen.
- 7.7 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 0,1 m auszuführen.
- 7.8 Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind maximal bis zum Niveau der vorhandenen Geländeoberfläche am nächstgelegenen Bezugspunkt gemäß A 3.8 zulässig.
- 8 Bemaßung
- 8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen


- 1  Bodendenkmal
 Aufgrund des vorhandenen kartierten Bodendenkmals mit der Aktennummer D-1-7733-0175 ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten in dessen Umgriff eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen.

- 2  freizuhaltende Sichtfelder




Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstock nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

C Hinweise

- 1 Nutzungsschablone

WA1	
WH 6,7	DN 28° - 36°
	

Art der Nutzung	
Maximal zulässige Wandhöhe	Dachneigung von bis
Bauweise	

- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 1149/7 Flurstücknummer, z. B. 1149/7
- 5  bestehende Bebauung

- 6 Auf folgende örtliche Satzungen und Verordnungen wird verwiesen:
- Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995
 - Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach vom 25.11.2010
 - Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge vom 24.01.2006
 - Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung – BSV) i.d.F. vom 27.10.2002, geändert mit Verordnung vom 27.10.2015
- 7 Rodungen (unter Beachtung der Baumschutzverordnung), Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 8 Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen) sowie Gasleitung und Stammachse ein horizontaler Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 19869 ff) erstellt werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 10 erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.
- 9 Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig über die belebte Oberbodenzone auf dem Grundstück zu versickern.
- 10 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet

11 Pflanzlisten

11.1 Artenliste Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)Winter-Linde (*Tilia cordata*)Stiel-Eiche (*Quercus robur*)Bäume 2. und 3. WuchsordnungEberesche (*Sorbus aucuparia*)Purpur-Weide (*Salix purpurea*)Elsbeere (*Sorbus torminalis*)Sal-Weide (*Salix caprea*)Feldahorn (*Acer campestre*)Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)Hainbuche (*Carpinus betulus*)Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)Mehlbeere (*Sorbus aria*)Obstbäume, hochstämmigKulturapfel (*Malus domestica*)Echte Zwetschge (*Prunus domestica*)Birne (*Pyrus*)

11.2 Artenliste Sträucher

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)Hartriegel (*Cornus sanguinea*)Schlehe (*Prunus spinosa*)Haselnuss (*Corylus avellana*)Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)Kornelkirsche (*Cornus mas*)Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Rosa canina

Rosa arvensis

Rosa glauca

Rosa rubiginosa

11.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Akebia quinata (Akebie)

Rosa (Kletter- und Ramblerrosen)

Campsis radicans (Trompetenblume)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*

Clematis in Arten (Waldrebe)

und *tricuspidata*)

Jaminum nudiflorum (Winterjasmin)

Pyracantha (Feuerdorn)

Lonicera in Arten (Waldgeißblatt)

Obstspaliere

12 Zum Antrag auf Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen. Dieser soll alle Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, mit Artnamen, Stammumfang, Kronendurchmesser sowie die Bepflanzungsmaßnahmen darstellen.

13 Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zu Abwasserkanälen und -leitungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen. Hinweise sind auch im DWA-Regelwerk (DWA-M 162, Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) zu finden.

14 Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der westlich gelegenen Staatsstraße St 2345 und der nördlich gelegenen Bahnlinie Augsburg - München. Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, können daher passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, fensterunabhängige Belüftung) und erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich werden.

- 15 **Altlasten**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- 16 **Landwirtschaft**
 Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkungen zu dulden.

- 17 **Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.**
 - Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2019. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Maisach, den

.....
 Hans Seidl, Erster Bürgermeister