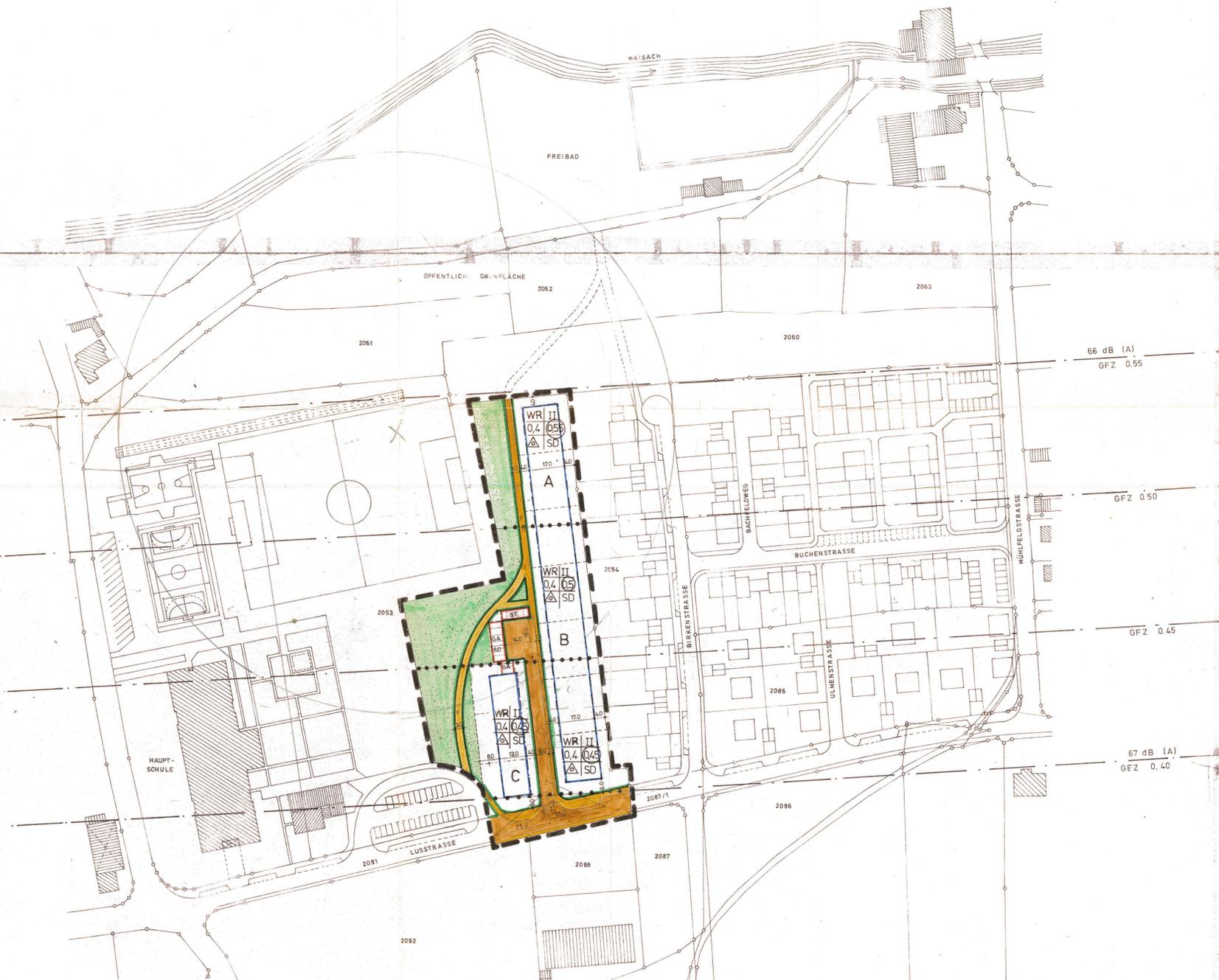


GEMEINDE MAISACH

BEBAUUNGSPLAN LUSSTRASSE - MITTE

über Teilflächen aus den Flurnummern 2053, 2091



Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1974 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973, Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15. 9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- | | |
|----------|---|
| WR | reines Wohngebiet |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. zwei Vollgeschosse |
| z.B. 0.4 | Grundflächenzahl |
| z.B. 0.5 | Geschoßflächenzahl |
| △ | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| SD | Satteldach |
| --- | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| --- | Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen |
| --- | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| --- | Baugrenze |
| 13.0 | Maßangaben in Metern, z.B. 13,0 m |
| △ | Sichtdreieck |
| --- | Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Gehwege |
| --- | Fußwege, öffentliche |
| ST | Stellplätze |
| GA | Garagen |
| --- | Grünflächen, öffentliche |
| z.B. A | Bauquartier |

B) Festsetzungen durch Text

- Nutzungsart**
 - Der gesamte Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen unterzubringen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzten Nutzungsziffern (GFZ) gelten für den jeweiligen Bereich der im Plan dargestellten Abgrenzung. Für Bauquartier A wird eine GFZ von 0,55 für Bauquartier B wird eine GFZ von 0,50 für Bauquartier C wird eine GFZ von 0,45 festgesetzt.
 - Für den jeweiligen Bereich darf die gesamte Nutzung die zulässige Geschößfläche nicht überschreiten. Durch Grundstücksteilungen sich ergebende Grundstückserhöhungen oder -minderungen der Nutzungsziffern sind im Rahmen der gesamten Nutzung zulässig.
 - Die sich aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden Grenzbauwerke dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksfläche nicht verändert werden.
- Gestaltung der Gebäude**
 - Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dachneigung darf nicht weniger als 25° und nicht mehr als 30° betragen.
 - Knietritte (Drempel) sind nur in Verbindung mit einem Dachansatz gleicher Abmessung und nur bis zu einer Höhe von max. 45 cm über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses zulässig.
 - Alle Häuser sind mit dunkelbraunen Pfannen bzw. Beton- oder Ziegeldächern einzudecken.
 - Der Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 0,40 m über Oberkante fertiger Straße liegen.
 - Zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Bauhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Laten- bzw. Jägerzäune mit max. 25 cm hohen Betonsockel und verdeckten Säulen zulässig. Die Höhe der Einfriedigung ist auf 1 m über Straßen- bzw. Gehsteighöhe begrenzt.
- Bepflanzung**
 - Je 300 qm Nettobauland bzw. je Grundstück ist mind. 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu pflegen.
- Sichtdreiecke**
 - Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m über Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrtrahnen, freizuhalten.
- Garagen**

Außer den bereits im Plan festgesetzten Garagen sind Garagen, welche an öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dabei ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.
- Die am Werdhammer festgesetzten Flächen für 6 Garagen werden dem durch den Fußweg erschlossenen Bereich zugeordnet.

C) Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Lärmschutzzone
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Parzellennummer z.B. Flur-Nr. 2053
- Die Grundstücke liegen in einem Bereich, in dem der durch den Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene Äquivalente Dauerschallpegel Werte zwischen 67 und 68 dB (A) erreicht und deshalb ein Luftschallschutzmaß von mindestens 40 dB für erforderlich gehalten wird.
Im Einzelbauvollzug können entsprechende Auflagen gemacht werden.

D) Verfahrenshinweise

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 4.11.1977 bis 20.12.1977 im Rathaus, Maisach öffentlich ausgelegt.
Malsach, den 11. Juli 1979
(Gemeinde) *[Signature]*
(Bürgermeister)
- Die Gemeinde Malsach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.9. Feb. 1978 den Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG als Satzung beschlossen.
Malsach, den 11. Juli 1979
(Gemeinde) *[Signature]*
(Bürgermeister)
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 27.10.1978 Nr. VII/1-610-11/6-436 Malsach gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.7.1978 (GVBl. S.432) genehmigt.
Fürstenfeldbruck, den 8.08.1979
(Sitz der Genehmigungsbehörde) *[Signature]*
Küppers
jur. Staatsbeamter
- Die Genehmigung ist am 6.6.1979 ortsüblich durch Anschlag a.d. Ortstafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.
Malsach, den 11. Juli 1979
(Gemeinde) *[Signature]*
(Bürgermeister)

Gemeinde Maisach
Malsach, den 11.07.1979
[Signature]
Landgraf
1. Bürgermeister

Planfertiger: Gemeinde Maisach, Schulstraße 1, 8031 Maisach
Maisach, den 9. Dezember 1976 *[Signature]*
Gebürt: 30. Sept. 1927 / 20. April 1978 / 22. Mai 1979
Die Genehmigung ist am 03.11.2000 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln nochmals bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 13.07.1979 in Kraft. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Gemeinde Maisach, den 20.11.2000
[Signature]
Landgraf
(1. Bürgermeister)