

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 „Maisach, Schillerstraße – Mitte“ i.d.F. vom 22.04.2008.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 

Abgrenzungen unterschiedlicher maximaler Wandhöhen und baulicher Gestaltung

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 215** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, 215 qm

3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 10 qm festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.3 ist zu beachten.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

3.4 **WH 6,2** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,2 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.5 **FH 11,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, 11,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.

3.6 Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf max. 0,2 Meter über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Straßenoberkante der Schillerstraße liegen.

3.7 **3 WE** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, 3 Wohnungen

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen


4.1 

Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter sowie durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

4.3 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nicht überdachte Stellplätze sind im Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.4 Aneinandergebaute Garagen sind profilgleich zu errichten.

5.5 Garagen und Nebenanlagen sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszubilden. Bei Garagen oder Nebengebäuden, die an das Hauptgebäude angebaut werden, sind auch Pultdächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.

5.6 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen von dem höchsten Punkt der Straßenoberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.7 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedungen oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig

6.1.1 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 35° - 45°. Die Dachflächen sind ausschließlich mit nicht glänzenden Dachziegeln oder -steinen in naturroter bis mittelbrauner Farbe zu verwenden.

6.1.2 Der First verläuft mittig über die Längsseite des Gebäudes.

6.2 **FD** nur Flachdach zulässig

6.2.1 Flachdächer sind als Gründächer auszubilden.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Grünordnung

8.1 Nicht versiegelte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Je angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind nicht zulässig.

9 Bemaßung


9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 2038/5 Flurstücknummer, z. B. 2038/5


3  bestehende Bebauung

4  geplante Bebauung

5 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 zur einstweiligen Sicherung des Baumbestands in der Gemeinde Maisach vom 27.09.2019

6 Grünordnung

6.1  Erhaltenswerter Baumbestand

6.2 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

6.3 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

6.4 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6.5 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

7 Wasserver- und entsorgung

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.

- 8 Immissionsschutz
Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet

- 9 Bei Erdarbeiten sind die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind einzuhalten.

- 10 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

- 11 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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
04/2020. 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