

Die Gemeinde Maisach erlässt aufgrund

§§ 1 - 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004,

Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997,

Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998,

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von den Architektinnen B. Konrad und S. Urbaniak gefertigten Bebauungsplan "Malching, Hufschmiedstraße - Süd" als

## **S a t z u n g .**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

GR 100 max. zulässige Grundfläche (in Quadratmeter)

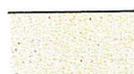
I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(1 Vollgeschoß im Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß im Dachgeschoß)

#### **3. Bauweise, Baugrenzen**

 Baugrenze

 nur Einzelhäuser zulässig

#### **4. Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

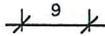
#### **5. Grünordnerische Festsetzungen**

 Baum zu pflanzen

## 6. Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Maßangabe in Meter



Fläche für Garagen

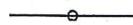
Ga

Garagen



Firstrichtung

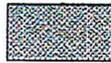
## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



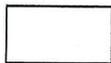
bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



vorgeschlagener Baukörper

435

Flurstücksnummer



vorgeschlagene Baukörper 2. BA



vorgeschlagene Grundstücksgrenze 2. BA



Straßenbegrenzungslinie 2. BA



Straßenbegleitgrün 2. BA



zu pflanzende Bäume 2. BA

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze.

Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60.

2.2 Erdgeschoßige Anbauten bzw. Wintergärten dürfen die Baugrenzen auf einer Gebäudeseite ) bis max. 2,0 m überschreiten. Dabei muß ein Abstand von mind. 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

2.3 Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben Vorrang gegenüber der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO.

2.4 Nebenanlagen wie Holzlegen und Garten- und Gewächshäuser sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 qm auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten:  
Pro Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten zulässig.

### 3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Wandhöhe an der Traufseite der Hauptgebäude wird auf maximal 4,50 m festgesetzt, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

i Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird an der Traufseite auf maximal 2,80 m festgesetzt, gemessen von Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

3.2 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 50 cm über der Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße liegen.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

### 4. Gestaltung

4.1 Dächer

Hauptgebäude:

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 36° - 45°

Dachdeckung: ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachsteine, unzulässig sind glänzende Oberflächen (gesinterte od. engobierte Dachsteine)  
auf erdgeschoßigen Anbauten auch Glas oder Blech zulässig



Garagen und Nebengebäude:

- Dachform: Satteldach  
bei Garagen oder Nebengebäuden, die an das Hauptgebäude angebaut werden sind auch Pultdächer zulässig.
- Dachneigung: 25° - 45°
- Dachdeckung: ziegelrote bis rotbraune kleinformatige Dachsteine, Blech oder Glas, unzulässig sind glänzende Oberflächen bei Dachsteinen (gesinterte od. engobierte Dachsteine)

Bei allen Gebäuden mit Satteldach muß der First in der Mitte des Gebäudes in Längsrichtung verlaufen.

#### 4.2 Dachaufbauten

Es gilt § 2 der Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Punkt 7.

#### 4.3 Baukörper

Bei den Hauptgebäuden sind nur rechtwinklige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 1 : 1,2 zulässig.

#### 4.4 Fassaden

Zulässig sind weiß oder pastellfarben gestrichene Putzfassaden. Außerdem sind Holzverschalungen zugelassen.

### 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume zulässig.
- 5.2 Garagen, die aneinandergelagert werden, müssen profilgleich errichtet werden.

- 5.3 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisach, sowie § 3 der Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebenanlagen.
- 5.4 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

## 6. Einfriedungen

Es gilt die Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach.

## 7. Grünordnung und Freiflächen

- 7.1 Für Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie Kies, Rasengittersteine oder Pflasterbelag mit mind. 2 cm Grasfuge zulässig.
- 7.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Pro angefangene 200 qm ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen.

Mindestgröße: 3x v., H 16 - 18.

Großkronige Baumarten:

- |  |   |
|--|---|
| - Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) | - Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )   |
| - Spitzahorn ( <i>A. platanoides</i> )     | - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) |
| - Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )     | - Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )   |
| - Gem. Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) | - Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )  |

Kleinkronige Baumarten:

- |  |   |
|--|---|
| - Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )   | - Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )   |
| - Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )  | - Mehlbeere ( <i>Sorbus aria</i> )      |
| - Elsbeere ( <i>Sorbus torminalis</i> )  | - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) |
| - Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) | - Grauerle ( <i>Alnus incana</i> )      |

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

- |   |  |
|---|--|
| - Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )           | - Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )    |
| - Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )    | - Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )  |
| - Gem. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )      | - Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) |
| - Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> ) | - Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )      |
| - Gem. Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )  | - Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) |
| - Roter Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )     | - Schwarzer Holunder ( <i>S. nigra</i> ) |

Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10% der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

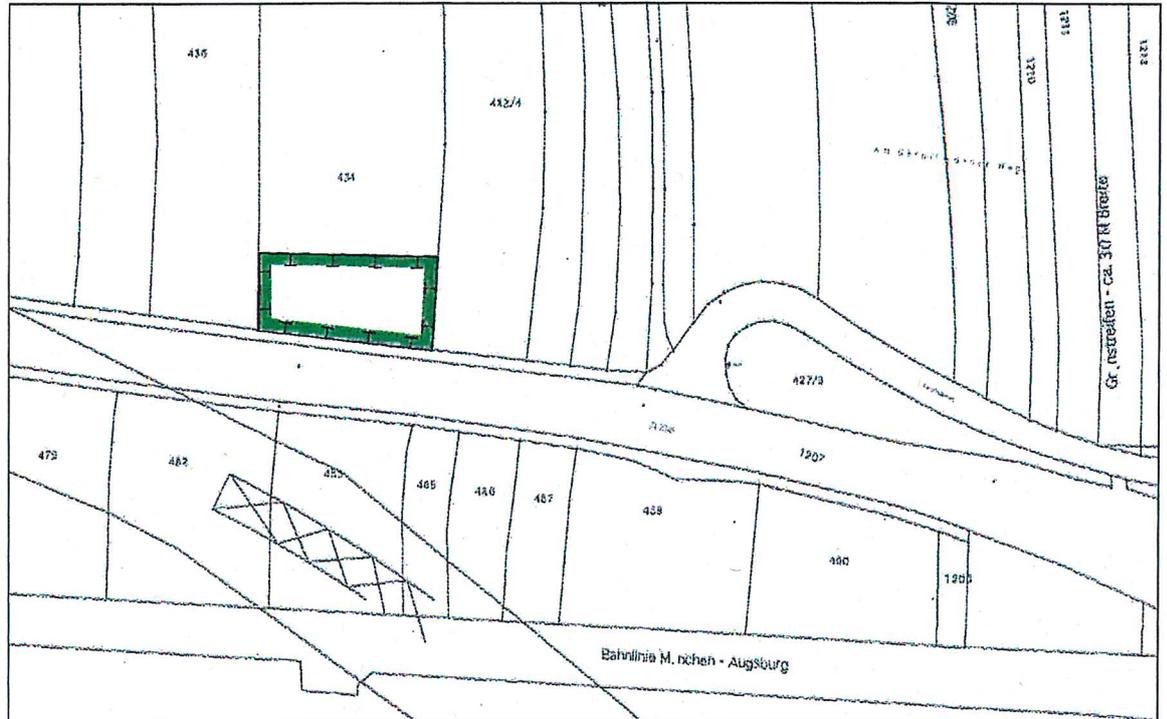
Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen.

### 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde bereits für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt) und den nachrichtlich dargestellten 2. Bauabschnitt ermittelt.

Die notwendigen Ausgleichsflächen von 3428 qm werden auf den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 434 und Fl.Nr. 1489 erbracht.



Teilfläche Fl.Nr. 434 Gemarkung Maisach

Lageplan M 1:2.500



Teilfläche Fl.Nr. 1489 Gemarkung Maisach

Lageplan M 1:2.500

## **9. Leitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **10. Wasserwirtschaft**

Keller sind mit wasserdichten Wannern gegen den hohen Grundwasserstand zu schützen.

## **D. HWEISE DURCH TEXT**

### **Bauschutzbereich**

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Ziff. 1 a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. des § 15 Abs. 1 Satz LuftVG i. V. mit §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthalts- und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämmmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nicht auf der Bahnlinie zugewandten Seite angeordnet werden.

### **Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Den Entwässerungskanälen darf nur Schmutzwasser zugeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagwasser ist vor Ort zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sehr hohen Grundwasserstände vor, die in die Gründungstiefe der Keller reichen und unter Umständen bis in den Bereich von Kellerlichtschächten ansteigen. Die baulichen Anlagen sind daher angemessen gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

### **Umweltschutz**

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.

Fassadenbegrünung an Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ist erwünscht und sollte angestrebt werden.

### **Telekommunikation**

Bei der Straßenplanung im Bereich des Bebauungsplanes sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

### **Bodendenkmalpflege**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

### **Landwirtschaft**

Auf mögliche Immissionen im Bereich des Bebauungsplanes, wie Lärm, Geruch und Staub infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen. Sie sind ohne Einschränkung zu dulden.