

## A) Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Bauland als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.


2.2 Nicht zulässig sind, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2.3 Die Errichtung von Mobilfunkstationen ist nicht zulässig.  
Eine Ausnahme des § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für Mobilfunkstationen ausdrücklich ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 180 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Bauraums; z. B. höchstens 180 qm zulässig.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen und Stellplätze erforderlich ist.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche


4.1  Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist an einer Seite zulässig, wenn die Abstandsflächen (nach der BayBO) und die Grundfläche eingehalten werden.

4.2 Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschoße zugelassen. Je Wohngebäude und Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 5. Bauliche Gestaltung

5.1  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

5.2  Zulässig sind nur Wohngebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoß (zwingende Festsetzung). Das Dachgeschoß kann ein zweites Vollgeschoß sein.

5.3 E+1 Zulässig sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß als Höchstgrenze.

5.4 Dächer sind als Satteldächer mit naturroten Ziegel- oder Betondachsteinen auszubilden. Bei untergeordneten Bauteilen (Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten etc.) sind Blech- oder Glaseindeckungen zulässig.

#### 5.5 Dachneigung

Bei Wohngebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis einschliesslich 4,50 m: 36 bis 43 Grad.

Bei Wohngebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe über 4,50 m: 32 Grad bis 37 Grad.  
Der Dachüberstand an der Trauf- und Ortgangseite darf max. 0,60 m betragen.

Zusammengebaute Doppelhaushälften sind in gleicher Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

Dies gilt auch für die beiden Einzelhäuser im Südwesten des Plangebietes.

Der First muss symmetrisch über dem Wohngebäude liegen.

- 5.6 Kniestockhöhe (gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren).  
Bei Gebäuden E + D: Kniestockhöhe max. 1,20 m  
Bei Gebäuden E + 1: Kniestockhöhe max. 0,30 m
- 5.7 Dachgauben sind nach der Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben und Nebengebäude in der Fassung vom 31.05.1995 auszuführen. Zwerchgiebel sind mit einem Satteldach zu versehen und bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Die Anzahl wird auf max. 1 Zwerchgiebel oder 2 Dachgauben je Dachseite beschränkt.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.8 Die Oberkante fertiger Fussboden im Erdgeschoss darf 0,30 m gemessen ab Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, nicht überschreiten.
- 5.9 Für die Außenwände ist verputztes Mauerwerk und Holz (unbehandelt oder im Bereich der Farbpalette von natürlichen Hölzern eingelassen) zulässig.  
Fassadenanstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 5.10 An der dem Wohngarten zugewandten Traufseite darf die festgesetzte Baugrenze zum Anbau eines erdgeschoßigen Wintergartens / Glashauses überbaut werden, wenn die Tiefe des Wintergartens / Glashauses von 3,5 m und eine Nutzfläche von 20,0 qm nicht überschritten werden.  
Die in einem Bauraum festgesetzte zulässige anteilige Grundfläche pro Hauseinheit darf zum Anbau eines Wintergartens / Glashauses ebenfalls um maximal 20,0 qm überschritten werden.  
Grenzbebauung des Wintergartens / Glashauses ist zulässig, solange sich der Anbau innerhalb des Bauraumes befindet. Für den Teil des Wintergartens / Glashauses, der über die Baugrenze hinausragt, ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, sofern der betroffene Nachbar nicht ebenfalls einen gleichartigen Anbau errichtet. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

## 6. Garagen und Stellplätze, Erschließung

- 6.1  Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

- 6.2  Flächen für Stellplätze

- 6.3 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Dies gilt nicht für Stellplätze, außer auf Grundstücken, bei denen die Fläche für Stellplätze festgesetzt wurde.
- 6.4 Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Das gleiche gilt für Garagen, welche die gleiche Firstrichtung haben wie die Hauptgebäude.  
Zusammengebaute Garagen sind in gleicher Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.  
Im Falle von unterschiedlichen Dachneigungen der Hauptgebäude von aneinanderggebauten Garagen hat die Angleichung der Dachneigungen der Garagen Vorrang.  
Über Garagen, für deren Dächer keine Firstrichtung festgesetzt wurde, kann das Dach des Wohngebäudes in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude abgeschleppt werden.  
Die Wandhöhe der Garage an der Grundstücksgrenze darf 3,0 m im Mittel nicht überschreiten.  
Garagendächer sind als Flachdächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen


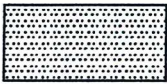



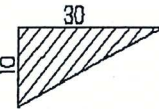
wird.

- 6.5 Überdachte Stellplätze sind nur in Holz zulässig. Es dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.
- 6.6 Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die jeweils neuesten Richtzahlen des Landratsamtes Fürstfeldbruck, zum Zeitpunkt der Antragstellung, maßgebend.
- 6.7 Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die innere Erschließungsstraße zu erfolgen. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze entlang der Hauptstraße (bzw. Radweg) sind unzulässig.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Die Einfriedungen müssen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach vom 07.04.1993 entsprechen.
- 7.2 Garagen- und Stellplatzzufahrten von aneinandergebauten Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

## 8. Verkehrsflächen

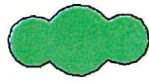
- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche Straße (Tempo 30 Zone)
- 8.2  Öffentliche Verkehrsfläche Radweg
- 8.3  Öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz
- 8.4  Private Erschließungsfläche mit Einfriedungsverbot
- 8.5  Straßenbegrenzungslinie
- 8.6  Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z. B. 10/30 m.  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m sind zulässig.
- 8.7 Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

## 9. Grünordnung

### 9.1



Zu pflanzende Bäume



Zu pflanzende Sträucher



Öffentliche Grünfläche



Spielplatz

9.2 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für jeweils 200 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen.

9.3 Großkronige Baumarten:

- Berg-, und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* und *platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hängebirke (*Betula pendula*)
- Hochstamm - Obstbaumarten (*Malus spec.*, *Pyrus spec.*, *Juglans regia*)

9.4 Kleinkronige Baumarten:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparium*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa* und *incana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

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

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

9.6 Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind Hecken aus folgenden Arten geeignet:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

9.7 Hecken aus anderen Arten wie etwa Thujen oder Fichten sind nicht zulässig. Der Anteil nicht heimischer Gehölze sollte 10 % nicht übersteigen. Der Anteil von Nadelgehölzen ist auf 1/6 des Gesamtbestandes zu begrenzen. Hänge-, Pyramiden- und Korkenzieherformen von Gehölzen sollten nicht gepflanzt werden.

9.8 Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen

von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

9.9 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.

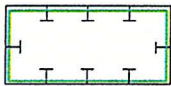
#### 9.10 Ortsrandeingrünung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 86 Gem. Germerswang ist entlang der Nord- und der Ostseite des Baugebietes eine Hecke mit einer Breite von 5 m anzulegen. Dazu sind auf dem Streifen zwei Reihen Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe soll 1,5 m betragen. Der Abstand der Reihen zueinander soll 2 m betragen. Zwischen den Strauchreihen ist eine Baumreihe anzulegen. Der Abstand der Bäume innerhalb der Reihe soll 8 m betragen. Es sind ausschließlich Pflanzen der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume (Hei. 2x v., o. B. 200 – 250): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Sträucher (VSTR 3 Tr. 60 – 100): Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*); Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*); Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

#### 9.11 Ausgleichsmaßnahmen



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Der aufgrund des Landschaftseingriffs erforderliche Ausgleich ist in Form von zwei Maßnahmen durchzuführen:

##### *Maßnahme 1:*

Entlang der Nord- und der Ostseite des künftigen Grundstückes Fl. Nr. 1879, derzeit noch 1864 bzw. 1865 Gemarkung Überacker ist auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine Feldhecke mit heimischen Straucharten anzulegen. Der Abstand der Pflanzreihen soll 2 m, der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,5 m betragen. Es sind Sträucher (VSTR 3 Tr. 60 – 100) der folgenden Arten zu verwenden:

Purpurweide (*Salix viminalis*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Haselnuss (*Corylus avellana*).

##### *Maßnahme 2:*

Auf einer Teilfläche von 0,24 ha des Grundstück Fl. Nr. 1489 Gemarkung Maisach ist in einer Breite von mindestens 20 m eine Feldhecke mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten anzulegen.

Die Hecke ist symmetrisch folgendermaßen aufzubauen:

Von außen her 1. Reihe Kleinsträucher, 2. Reihe Großsträucher, 3. Reihe Kleinbaumarten, in der Mitte Großbaumarten.

##### Pflanzverband:

Abstand der Pflanzreihen 2 m

Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,5 m

### Pflanzengröße:

Klein- und Großsträucher	80 - 120
Kleinbaumarten	80 - 120
Großbaumarten	80 - 120

### Pflanzenliste:

#### Kleinsträucher:

Schlehe	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare

#### Großsträucher:

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Corylus avellana
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Traubenkirsche	Prunus padus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

#### Kleinbaumarten:

Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Vogelkirsche	Prunus avium
Grauerle	Alnus incana
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Feldahorn	Acer campestre

#### Großbaumarten:

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

Zur Abwehr von Wildschäden ist auf beiden Flächen für die Zeit des Aufwuchses ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

Die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

## 10. Lärmschutz


10.1 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.

## 11. Vermessung

11.1  Maßangabe in Metern, z. B. 3,00 m

## Hinweise

1. Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorerwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben. Fassadenbegrünung an Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
2. 

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze


86 Flurstücksnummer, z. B. 86
3. Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser und stark verunreinigtem Niederschlagswasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Amperverbandes sicherzustellen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen ist Teil der Abwasserentsorgung. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
4. Grundsätzlich sind bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmassnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung etc. erforderlich und vorzulegen. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
5. Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen anstehendes Grundwasser zu schützen. Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen, wobei das geförderte Wasser vorrangig versickert werden soll.
6. Bei starken Niederschlagsereignissen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet durch wild abfließendes Hangwasser gefährdet wird. Die Bauvorhaben sind gegen den Zutritt von Oberflächenwasser durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Dies gilt insbesondere für Lichtschächte sowie Kellerfenster und -abgänge.
7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage treten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.
8. Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
9. Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräusentwicklung durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen etc.) und durch den Betrieb der Landwirtschaft, durch Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkung durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen. Diese Emissionen und Immissionen sind zu dulden.

10. 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 1 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.

Entwurfsverfasser:  
Germerswang, den 14.02.2003

  
Wilhelm Greulich

Gemeinde Maisach  
Maisach, den 14.02.2003

  
Landgraf, 1. Bürgermeister

