

B GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

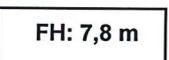
Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Malching West“ i.d.F. vom 11.07.2016.

2a Maß der Nutzung

- 2a.1 Die zulässige Grundfläche beträgt 300 m².
- 2a.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

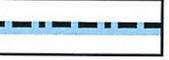
2a.3  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier ein.

2a.4  Traufseitige Außenwandhöhe, als Höchstmaß, hier 5,8 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Oberkante) oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.

2a.5  Firsthöhe als Höchstmaß, hier 7,8 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

2a.6  Unterer Bezugspunkt, hier 521,8 m ü.NN

4a Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen

4a.1  Baugrenzen

4a.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

4a.3 Es wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

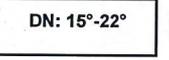
4a.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig.

4a.5 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

6a Bauliche Gestaltung

6a.1 Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten, Garagen und Nebengebäude: Hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer und angepultete Dächer, zulässig.

6a.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.

6a.3  Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier von 15° bis 22°

6a.4 Es sind nur Dachsteine (-ziegel) zulässig. Unzulässig sind glänzende, grelle oder signalfarbene Eindeckungsmaterialien. Ausgenommen hiervon sind Sonnenenergieanlagen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

9. Fläche für den Gemeinbedarf

9.1  Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:



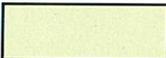
sportliche Zwecke

- 9.2 Allgemein zulässig sind ferner:
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Gemeinbedarfs dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
 - bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO) und
 - Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO).

10 Grünordnung

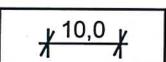
- 10.10 Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern. Dabei ist spätestens nach jeweils 4 Stellplätzen ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung (mit einem Bepflanzungsstreifen von min. 2 m) zu pflanzen. Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 18– 20 cm. Vorhandene Bäume, die erhalten werden und die Qualität erfüllen, können hierauf angerechnet werden. Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes).

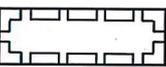
12 Flächen für die Landwirtschaft

- 12.1  Flächen für die Landwirtschaft

13 Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- 13.3  Maßangabe in Metern, z. B. 10,0 m

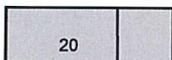
- 13.4  Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücksanliegers Fl.-Nr. 51 zu belastende Fläche.

C GEÄNDERTE PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

1 Planunterlage



Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier 54



Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 20



Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Sportplatzstraße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt. Eine Baumkartierung wurde im Auftrag der Gemeinde Maisach erstellt.

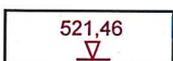
Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

2 Hinweise



Bestehende Laubbäume



Bestehender Höhenpunkt, hier z.B. 521,46 m ü.NN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Malching West“ i.d.F. vom 11.07.2013

2.1 Definition der Außenwandhöhen

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage des Gebäudes so fest, dass das vorhandene - natürliche - Gelände bei Errichtung des Gebäudes aufgeschüttet werden muss, somit wird das künftige Gelände als das für die Berechnung der Abstandflächen maßgebliche Gelände angenommen¹.

3 Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Wassersensibler Bereich

Der Änderungsbereich befindet sich komplett innerhalb des wassersensiblen Bereichs, der durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Im Rahmen der Eigenvorsorge des Bauherren, wird empfohlen, die Bebauung auf eine Beeinträchtigung durch den hohen Grundwasserstand, Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser abzustellen. Das beginnt bei der Wahl wasserunempfindlicher Baumaterialien und Konstruktionen, gilt für Roh- und Innenausbau und umfasst auch Nutzungskonzepte für Keller und Erdgeschossräume und die Wahl der Heizungsanlage. Siehe hierzu auch die Hochwasserschutzfibel.

3.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Einfriedungssatzung (ES i.d.F. vom 24.10.2010) und Satzung über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude (i.d.F. vom 31.05.1995) und die Stellplatzsatzung (SPS i.d.F. vom 24.01.2006) wird hingewiesen.

3.4 Baudenkmäler

Aufgrund des Nähebereiches zur Kath. Pfarrkirche St. Margareth (D-1-79-134-13) und zum ehem. Pfarrhof (D-1-79-134-14), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler betroffen sind, zu beteiligen.

Maisach, 09.03.17


Gemeinde Maisach
Hans Seidl,
1. Bürgermeister




Planverfasser
Frank Reimann



¹ VGH München B. 17.11.1994 26 CS 94.3069