



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie unterschiedlicher Bauweisen


2 Art der baulichen Nutzung

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

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Für Doppelhaushälften wird im WA1 eine max. GR von 80 qm, im WA2 eine max. Grundfläche von 65 qm und für Häuser in Hausgruppen wird im WA3 eine max. Grundfläche von 50 qm festgesetzt.
- 3.2 Für Terrassen, Balkone und Vordächer wird eine zusätzliche Grundfläche von max. 20 qm bei Doppelhäusern und von max. 15 qm bei Häusern in Hausgruppen festgesetzt. Die festgesetzte Gesamt-Grundflächenzahl ist einzuhalten.
- 3.3 Die gem. 3.1 und 3.2 zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,6 für Doppelhaushälften und bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,7 für Häuser in Hausgruppen überschritten werden.
- 3.4 Die maximale zulässige Wandhöhe wird mit 6,3 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 Für die mit „A“ gekennzeichneten Flächen wird eine Firsthöhe von max. 10,5 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6  **512,0** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 512,0 m ü. NHN
- 3.7 Die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden darf maximal 0,2 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

- 3.8 Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte und Haus einer Hausgruppe) ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1  nur Doppelhäuser zulässig

- 4.2  nur Hausgruppen zulässig

- 4.3  Baugrenze

- 4.4 Es ist eine offene Bauweise nur mit Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.


- 4.5 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhaushälften 250 qm und bei Häusern in Hausgruppen 120 qm. Ausgenommen hiervon sind die Doppelhaushälften unmittelbar nördlich der Wendeanlagen.

- 4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

- 4.7 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Garagen, offene Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.


- 5.2  Fläche für Gemeinschaftsgaragen, dem WA3 zugeordnet. Vor Gemeinschaftsgaragen ist kein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- 5.3 Pro Baugrundstück ist im WA1 und WA2 die Errichtung von maximal 1 Garagenstellplatz zulässig.





- 5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die gem. 3.3 festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

- 5.5 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.



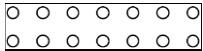

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.2 Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 28° - 38°. Für Walm und Zeltdächer beträgt die maximale Dachneigung 22°.
- 6.3 Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Neigungswinkel der Dachhaut sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar-/ Photovoltaik-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 6.4 Doppelhaushälften, Häuser in Hausgruppen und Garagen mit gemeinsamem Grenzsanbau sind mit gleicher Dachneigung und Dachform sowie mit einheitlichem Dachdeckungsmaterial auszuführen.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche - Eigentümerweg
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 Verkehrsberuhigter Bereich
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung


- 8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung): Die einreihige Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 15 m sowie von zwei Reihen Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,5 m wird festgesetzt, Mindestpflanzqualität: Bäume vHei 150-200 cm und Sträucher vStr, 8 Tr 100- 150 cm.
- 8.2  zu pflanzender Baum
- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann abweichen, Mindestpflanzqualität: H 3xv, Stu 18 bis 20 cm.

- 8.3 Je vollendeter 250 qm Baugrundgrundstücksfläche ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume / Bestandsbäume, welche den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft an gleicher Stelle zu pflegen und zu erhalten und müssen bei Ausfall in max. 5,0 m Entfernung vom bisherigen Standort durch Neupflanzung in der gem. 8.2 und 8.3 festgesetzten Mindestqualität ersetzt werden.
- 8.5 Einfriedungen sind nur als sockellose offene Einfriedungen (Bodenfreiheit mindestens 10 cm) mit einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit vertikaler Lattung, Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune; ausgenommen hiervon sind Sichtschutzwände, die nur zwischen Doppelhaushälften und Häusern in Hausgruppe bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m, gemessen vom Erdgeschoss-Rohfußboden, zulässig sind. Einfriedungen von öffentlichen Flächen sind nicht zulässig.
- 8.6 Die Einfriedungen sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind nur standortgerechte Blütenessgehölze zu verwenden, Heckenpflanzen 2xv, 80 bis 100 cm. Koniferen sind ausgeschlossen.
- 8.7 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 9 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur
- 9.1 Es sind standortgerechte, den Artenreichtum unterstützende Gehölze und Stauden zu pflanzen.
- 9.2 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Freiflächen sind flächig zu bepflanzen oder anzusäen. Großflächiges Mulchen mit anorganischem Material ist unzulässig.







10 Bemaßung

- 10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m


B Nachrichtliche Übernahme

- 1  Bodendenkmal D-1-7733-0106
Im gesamten Geltungsbereich ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG (Grabungserlaubnis) einzuholen.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 118/254 Flurstücksnummer, z.B. 118/254
- 4  bestehende Bebauung
- 5  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6  vorgeschlagene Bebauung
- 7  vorgeschlagene Parkplätze

8 Nutzungsschablone

WA 1	
o	
GR 80	WH 6,3

Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	
Offene Bauweise	D: Doppelhaus H: Hausgruppe
Max. Grundfläche 80 qm	Max. Wandhöhe 6,3 m

- 9 **Wandhöhe**
Die planungsrechtlich zulässige Wandhöhe wird abweichend von den Regelungen der BayBO zur Abstandsflächenregelung nicht von der natürlichen Geländehöhe sondern von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens gemessen.
- 10 **Satzungen**
Auf folgende jeweils gültige örtliche Satzungen und Verordnungen wird verwiesen:
 - Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude
 - Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – SPS)
 - Verordnung der Gemeinde Maisach über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung – BSV)
- 11 **Grünordnung**
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. 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 Pflanzung folgender standortgerechter, den Artenreichtum unterstützender (*kursiv gedruckt*) Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanooides (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)

Sträucher:

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

12 Artenschutz

Rodungen (unter Beachtung der Baumschutzverordnung), Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

13 Immissionsschutz

Im Plangebiet kann es zu möglichen Geruchs-, Staub- und Geräuschemissionen kommen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auftreten.

14 Wasserver- und -entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.