

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Bauland ist als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen. In den mit ● gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist nur die Wirtschaftsstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

GF 210      Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z. B. höchstens 210 qm zulässig. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

GR 155      Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks; z. B. höchstens 155 qm zulässig. Auf den Baugrundstücken Fl.Nr. 681/1, 681/2 und 681 T darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung über 80 % hinaus zulässig, wenn dieses zur Anlegung der nach den Festsetzungen notwendigen Stellplätze erforderlich ist (s.a. Begründung S. 3).

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b) Als Höchstgrenze ist maximal ein Vollgeschoß zulässig, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

c)                      II                      2 Vollgeschosse zulässig

d) Es sind nur Einzelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden.

e)  Baugrenze

### 5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

b) Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche darf,

sofern nichts anderes festgesetzt ist, an allen Seiten der Gebäude 3,50 m nicht überschreiten. Bei max. zulässiger Wandhöhe von 3,50 m bzw. 6,00 m ist nur ein konstruktiver Kniestock von nicht mehr als 0,30 m zulässig.

- c)  max. zulässige Wandhöhe: z. B. max. 4,00 m zulässig
- d)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- e) Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden; Dachneigung 37° - 43°.
- f) Fenster sind als konstruktiv geteilte Holzfenster in stehendem Format auszubilden.
- g) Dachgauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig. Die Anzahl der Gauben ist auf max. zwei je Dachseite zu beschränken. Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
- h) Für die Außenwände und Kamine ist weißer Putz vorgeschrieben; Strukturputz sowie Glasbausteine sind nicht zulässig. Wandverkleidungen sind nur in einheimischen Hölzern mit senkrechter Schalung zulässig; hölzerne Bauteile sind nur mit hellen, naturbelassenden Holzschutzmitteln einzulassen - dunkle Beizungen sind unzulässig.
- i) Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.
- j) Loggien sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m nur auf einer Seite der Baukörper bis zu einer Breite von max. 1/4 der betroffenen Gebäudeseite zulässig. Erker sowie sonstige den örtlichen Bautraditionen nicht entsprechende Bauglieder sind unzulässig.

## 6. Garagen

- a)  Fläche für Garage (einschließlich Geräteräume)
- b)  offener Durchgang
- c) Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Auf den Grundstück Fl.Nr. 676 können notwendige Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern dieses mit der städtebaulichen Gesamtsituation vereinbar ist.  
Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- d) Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 30°. Doppelgaragen sind bezüglich Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- e) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,00 m Entfernung dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,00 m betragen.
- f) Je Einfamilienhaus sind 2 Garagen sowie 1 Stellplatz, der nicht eingezäunt und nicht auf der Zufahrt zu den Garagen liegen darf, zu errichten. Je weitere Wohneinheit ist jeweils ein weiterer Stellplatz zu errichten.

## 7. Einfriedungen

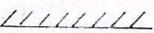
- a) Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind sockellose Zäune mit senkrechten Holzplatten sowie Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen als senkrechte Holzplatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

## 8. Verkehrsflächen

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  Fahrbahn
- c)  Straßenbegleitgrün
- d)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- e) Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

## 9. Grünordnung

- a)  bestehende und zu erhaltende Bäume
- b)  zu pflanzende Bäume
- c)  private Grünfläche zur Anpflanzung von Obstbäumen (Obstwiese)
- d)  dichte Ortsrandeingrünung mit Gehölzen entsprechend Absatz 9 f)

- e) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend Absatz 9 f) kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Bei Beibehaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume zulässig.

- f) Für die aufgrund dieser Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Buche, Tanne, Eiche, Bergahorn, Eberesche, Salweide, Esche, Ulme, Fichte sowie Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 10 - 20 cm, Höhe mind. 3,50 - 4,00 m

Sträucher: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Hartriegel

Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt

- g) Nicht zulässig sind Thuja, Blaufichte und Scheinzypresse.

- h) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.
- i) Jedem Bauantrag ist ein Flächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht.

### 10. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch den Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel Werte von 67-75 dB(A) - Schutzzone 2 - erreicht. In der Schutzzone 2 müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 45 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

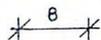
Alternativ kann das o.g. Schalldämmmaß als resultierendes Gesamtbauschalldämmmaß im Rahmen eines Schallgutachtens gem. VDI 2719 nachgewiesen werden.

### 11. Versorgung



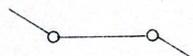
Trafostation

### 12. Vermaßung

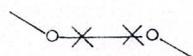


Maßangabe in Metern, z. B. 8,00 m

### B) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

60/1

Flurstücknummer, z. B. 60/1



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



Gebäudeschema für geplante Gebäude



Höhenlinie (nach Aufmaß der Gemeinde)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 Abs. 3 (1a) Luftverkehrsgesetz; im Baugenehmigungsverfahren ist die Wehrbereichsverwaltung VI zu beteiligen.

Um die Abfallmenge reduzieren zu können, sollte auf jedem Baugrundstück ein Komposthaufen vorgesehen werden.

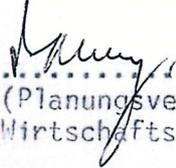
Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter M 1:1000  
mit Nachtrag des Planfertigers  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt  
geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit

PLANFERTIGER:

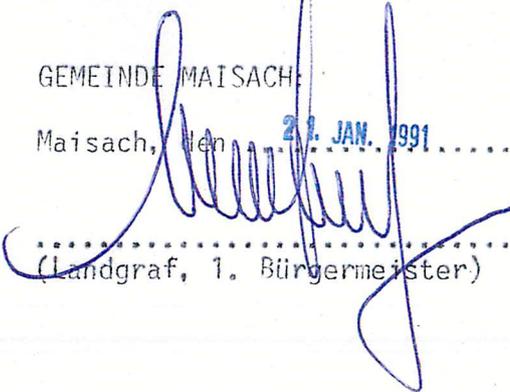
10. Jan. 1991

München, den .....

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE MAISACH:

Maisach, den 21. JAN. 1991 .....

  
.....  
(Landgraf, 1. Bürgermeister)