

## A) Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1  Im jeweiligen Bauraum nur Einzelgebäude zulässig.

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

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

2.4 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 130 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern.  
Die zulässige Grundfläche darf für die Anlegung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nach §19 (4) BauNVO um mehr als 50% überschritten werden:  
für die Ordnungszahlen 1 bis 5 bis max. GRZ 0,60,  
für die Ordnungszahl 6 bis max. GRZ 0,70  
Die in einem Bauraum festgesetzte zulässige Grundfläche darf zum Anbau eines Wintergartens / Glashauses um maximal 10,0 qm überschritten werden.

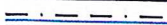
3.2  Ordnungsnummer, z. B. Ordnungsnummer 1.

3.3 II Im gesamten Baugebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3.4 Wandhöhe Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt:  
bei Gebäuden E+D (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) max. 4,65 m,  
bei Gebäuden E+1 (Erdgeschoss und Obergeschoss) max. 6,00 m.  
Die Wandhöhe H wird gemessen von der Schnittlinie Aussenwand und Dachhaut zur Rohfußboden Oberkante (Betondecke) im Erdgeschoss.

3.5 Je Einzelgebäude ist eine Wohnung zulässig.


4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze


5. Bauliche Gestaltung

5.1  Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung.

5.2 Dächer sind wie folgt zulässig:  
bei Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis einschliesslich 4,65 m nur als Satteldächer,  
bei Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe über 4,65 m bis einschliesslich 6,00 m als Sattel- und Walmdächer, bei Gebäuden mit quadratischer Grundfläche auch Zeldächer.  
Die Dacheindeckung darf nicht in grellen Farben erfolgen.  
An die Gebäude angebaute Wintergärten und Vordächer dürfen als Pultdach ausgebildet werden.

- 5.3 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt:  
bei Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis einschliesslich 4,65 m:  
30 bis 45 Grad  
bei Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe über 4,65 m bis einschliesslich 6,00 m:  
15 bis 25 Grad.  
Der Dachüberstand an der Trauf- und Ortgangseite darf max. 0,60 m betragen.  
Der First muss symmetrisch über dem Gebäude liegen.  
Für die Pultdächer von an die Gebäude angebaute Wintergärten und Vordächer ist eine  
Dachneigung von 15 Grad und mehr zulässig, bis maximal 45 Grad.
- 5.4 Der maximal zulässige Kniestock (gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt der  
Außenwand mit UK Sparren) beträgt bei Gebäuden mit einer traufseitigen Wandhöhe bis  
einschliesslich 4,65 m max. 1,20 m.
- 5.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer traufseitigen  
Wandhöhe bis einschliesslich 4,65 m.  
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. Die Zwerchgiebel sind bis zu 1/3 der  
Hauslänge zulässig an die sie angebaut werden, maximal jedoch 3,00 m.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.6 ROK EG 521,01 ü NN Festgelegte Rohfußboden Oberkante Wohngebäude im  
Erdgeschoss über Normalnull Höhen, z. B. 521,01 ü NN.  
ROK GA 518,975 ü NN Festgelegte Rohfußboden Oberkante der Garage über  
Normalnull Höhen, z. B. 521,01 ü NN.  
Das Schnurgerüst und die Höhenlage der Oberkante  
Rohfußboden im Erdgeschoss sind von einem  
Vermessungsbüro abzunehmen. Der Gemeinde sind hierüber  
Bescheinigungen vorzulegen. Mit dem Bau des  
Erdgeschosses darf erst begonnen werden, wenn die  
Bescheinigung über die Höhenlage der Oberkante  
Rohfußboden im Erdgeschoss der Gemeinde vorliegt.  
Abweichungen von der festgelegten Höhenlage sind zulässig:  
Bei Wohngebäuden bis max. 35,0cm.  
Bei Garagen bis max. 10,0 cm.
- 5.7  Höhenbezugspunkt ü NN OK vorhandener Kanaldecken, z. B.  
531,96 ü NN

## 6. Garagen und Stellplätze, Erschließung

- 6.1  Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze  
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen  
sowie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Länge von Grenzgaragen darf gem.  
Art. 6 Abs. 9 BayBO max. 9m betragen.
- 6.2 Flächen für Stellplätze  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 6.3 Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen.  
Dies gilt nicht für Pultdächer. Pultdächer dürfen eine Dachneigung von 15 bis 45 Grad aufweisen. Die Traufe hat an der Grundstücksgrenze zu liegen.  
Bei Dachbegrünung sind Flachdächer zulässig.  
Die Wandhöhe der Garage an der Grundstücksgrenze darf 3,0 m, gemessen auf dem jeweiligen Baugrundstück, im Mittel nicht überschreiten.

## 7. Nebengebäude

Nebengebäude wie z. B. Gartenlauben und Geräteschuppen sind nur im Gartenbereich bis zu einer Grösse von max. 30 cbm umbauten Raum mit geneigtem Dach auch bei Grenzbebauung zulässig. Der Brandschutz ist einzuhalten. Nebengebäude sind nicht in privaten Grünflächen zulässig.


## 8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind nach der Satzung der Gemeinde Maisach über die Gestaltung der Einfriedungen in der Fassung vom 07.04.1993 auszuführen.

8.2 Stützmauern außerhalb der Baugrenzen sind nur mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,30 m zulässig. Betonmauern sind mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit Klettergewächsen zu beranken.

## 9. Verkehrsflächen

9.1  Öffentliche Verkehrsfläche.

9.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Parkplatz

9.3  Straßenbegrenzungslinie

## 10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

10.1  Sondernutzungsfläche „Abwasserhebeanlage“


## 11. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— ◇ — ◇ —

11.1 Unterirdische Hauptversorgungsleitung Strom und Wasser  
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Gebäuden/Bebauungen sowie von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmassnahmen durchzuführen.  
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

Die Versorgungsleitungen sind insbesondere auch während der Bauphase zu schützen. Ggf. sind hier besondere Massnahmen zu treffen und diese mit den jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## 12. Grünordnung

12.1  Zu pflanzende Bäume

 Zu pflanzende Sträucher

 Private Grünfläche Ortsrandeingrünung

12.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen. Mindestgröße: 3x v., H 16 - 18.

12.3 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> )  |

12.4 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> )      |

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

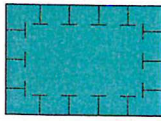
- |   |  |
|---|--|
| - Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )           | - Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )    |
| - Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )    | - Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )  |
| - Gem. Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )      | - Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</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> ) |

12.6 Nichtheimische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10% der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.  
Mauerartig wirkende Schnitthecken sind unzulässig.

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

12.8 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.

- 12.9 Der 5 m breite Streifen entlang der Ostgrenze des Baugebiets dient der Ortsrandeingrünung. Auf dem Streifen ist eine zweireihige Hecke mit Sträuchern der oben genannten Arten an zu legen. Reihenabstand 2 m, Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m. Innerhalb des Grünstreifens ist alle 12 m ein Baum der o. g. Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

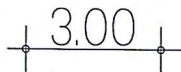


- 12.10 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen.  
Entwicklungsziel: Anlage einer Obstwiese mit mind. 15 Stck. standortgerechten, regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen, Reihenabstand mind. 10m; extensive Wiesennutzung mit zweimaliger Mahd und Mähgutbeseitigung pro Jahr, Beendigung der bisherigen Nutzung (keine Düngung); Schutz der Obstbäume mit Fegeschutz-Manschetten
- 12.11 Die Anlage der gem. Pkt. 12.10 festgesetzten Ausgleichsflächen hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
- 12.12 Dem Bauantrag und dem Freistellungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, in welchem die Einhaltung der o. g. Vorgaben über Bepflanzung und Versiegelung / Pflasterbeläge nachzuweisen ist, insbesondere auch der Nachweis über die Erhaltung der zu schützenden Bäume.

### 13. Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe/Tiefe von jeweils 1,30m innerhalb des jeweiligen Grundstückes auf der gesamten Grundstückslänge und Breite in Bezug auf die Oberkante fertiger Fussboden im Erdgeschoss ( $\pm 0,00$ ) zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Anlegen der Hausgärten und zur Herstellung der Garagenzufahrten zulässig. An den östlichen Grundstücksgrenzen ist ein fließender Übergang zum natürlichen Gelände herzustellen. Stützmauern sind an den östlichen Grundstücksgrenzen unzulässig.

### 14. Vermessung



- 14.1 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.



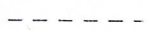
2. Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude



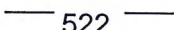
Bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksteilung

1573 / 40

Flurstücksnummer, z. B. 1573 / 40



522 Höhengschichtlinie (z. B. 522m ü NN)

3. Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Amperverbandes sicherzustellen. Niederschlagswasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Nähere Ausführungen sind den TRENGW mit NWFreiV zu entnehmen. Für das Versickern von Niederschlagswasser ist keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, wenn die Voraussetzungen der TRENGW mit NWFreiV erfüllt sind.
4. Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorerwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben. Wird Regenwasser als Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine verwendet, ist mit entsprechend geeichten und an geeigneter Stelle eingebauten Messeinrichtungen dafür zu sorgen, dass die daraus abgeleitete Abwassermenge ordnungsgemäss erfasst wird. Der Einbauort und die Zählerdaten sind dem Amperverband vor Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage mitzuteilen. Die Absicht, eine Regenwassernutzungsanlage zu errichten, sind ausserdem dem Wasserversorgungsunternehmen und nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
5. 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.
6. 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.
7. Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
8. Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze ist die Stellplatzsatzung – SPS – i. d. F. vom 24.01.2006 der Gemeinde Maisach zu beachten sowie die derzeit gültigen Richtzahlen der GaStellV i. d. F. vom 29.11.2007 (GVBl. S 847) maßgebend.

9. 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.
10. Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, das Anlegen von Spalieren mit Obstgehölzen und das Begrünen von Dächern sind ausdrücklich erwünscht.
11. Das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) ist einzuhalten.
12. Auf Grund 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.
13. Auf Grund der benachbarten Gewerbeansiedlungen werden trotz der Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Schallemissionen, die von den Gewerbebetrieben ausgehen, im Bereich des Bebauungsplangebietes in Teilzeiten deutlich wahrnehmbar sein. Zu den besonders geräuschintensiven Tätigkeiten zählen unter anderem Motorhochläufe, Flex- und Schleifarbeiten, Schlaggeräusche etc.
14. In der Ausgleichsfläche sind entlang der Fussberger Strasse Versorgungsleitungen des Energieversorgers EON und der Trinkwasserversorgung Maisach. Dies ist bei der Bepflanzung zu beachten.

Aufgestellt: 23.11.2009  
Geändert: 08.06.2010  
16.09.2010

Entwurfsverfasser:  
Germerswang, den 16.09.2010

*W. Greulich*  
Wilhelm Greulich



Gemeinde Maisach  
Maisach, den 16.09.2010

*Hans Seidl*  
Hans Seidl, 1. Bürgermeister

