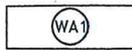


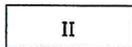
B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet, siehe Festsetzungen durch Text, hier z.B. Teilbereich 1

2. Maß der baulichen Nutzung

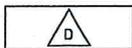


Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig

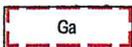


nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenzen, diese dürfen mit Wintergärten, Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

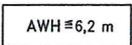


Umgrenzung von Flächen für Garagen



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser dem Baugebiet WA 2 zugeordnet. Hier sind Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

5. Bauliche Gestaltung



traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 6,2 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Oberkante der Erschließungsstraße bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

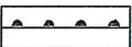
6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



öffentliche Grünfläche - Spiel-/Quartiersplatz mit Versickerungsmulden



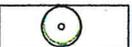
öffentliche Grünfläche - Pufferstreifen mit Feldweg



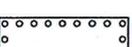
öffentliche Grünfläche - Trenngrün, siehe Festsetzung durch Text



Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung



Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung ohne Lagefestsetzung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, hier Stauchpflanzungen im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m

8. Lärm- und Immissionschutz



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier absorbierende Lärmschutzwand bzw. Wand-Wall-Kombination, mindestens 4,3 m und maximal 4,8 m Höhe und mindestens 60 m Länge zu errichten.

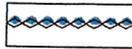
- In Anlehnung an die ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) sollte der A-bewertete Schall beim Durchgang durch eine Wandkonstruktion eine Pegelminderung von 25 dB nach Prüfbedingungen erfahren.
- Die Lärmschutzwand ist an der westlichen Seite (der Wohnbebauung zugewandt) schallabsorbierend (Reflexionsverlust mindestens 4 dB(A)) auszuführen. An der Ostseite (dem Wertstoffhof zugewandt) ist eine reflektierende Ausführung der Wand ausreichend.

9. Bedingende Festsetzungen zum Lärm- und Immissionschutz

Nach der Aufhebung der Lärmschutzzonen gilt:

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße) einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.
An allen Fassaden der geplanten Wohngebäude:

- $R'_{w, res} > 40$ dB



Fassaden, mit festgesetzten Belüftungseinrichtungen, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Auf die Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn von einer lärmabgewandten Seite Frischluft zugeführt werden kann, oder wenn verglaste Vorbauten vor den betroffenen Aufenthaltsräumen vorgesehen werden.

10. Flächen für Versorgungsanlagen

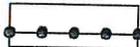


Fläche für Versorgungsanlagen, für die Elektrizität

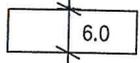
11. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Bedingende Festsetzung

Die bauliche Nutzung im WA 2 für Parzelle Nr. 6, 7, 8 und 9 ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand bzw. Wand-Wall-Kombination zulässig.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen; sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen.

2.2 Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäude wird in:

- Einzelhäusern max. 2 Wohnungen und
- Doppelhäusern (Doppelhaushälfte) max. 1 Wohnung festgesetzt.

3 Mass der baulichen Nutzung

Die Grundfläche wird als Höchstmaß für:

- Einzelhäuser mit 100 m² und
- Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) mit 75 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,40 überschritten werden.

4 Abstandsflächen

4.1 Die Geltung des Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO 1998 wird angeordnet.

4.2 Art. 7 Abs. 4 BayBO wird angeordnet, wobei die Gesamtlänge der Außenwand von 9 m je Grundstücksgrenze nicht überschritten werden darf.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

5.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der Bauräume und der ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein und dürfen nicht eingefriedet werden.

5.2 Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

5.3 Nebengebäude

Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude auch außerhalb der Bauräume mit einer Größe von 30 m³ umbauten Raum zulässig. Der Vorgartenbereich ist auf eine Tiefe von 3 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus, von Nebengebäuden freizuhalten.

5.4 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (wie z.B. bei Stellplätzen und Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Baukörper und Dachform

6.1.1 Doppelhäuser und -garagen gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhensprünge zulässig.

6.1.2 Einzelhäuser sind nur:

- mit Satteldächern auf einem rechteckigen Grundriss mit einem Verhältnis von mindestens 1:1,2 zulässig oder
- mit Zeltdächern auf einem quadratischen Grundriss zulässig.

6.1.3 Garagen sind nur mit Sattel- und extensiv begrünten Flachdächern zulässig.

6.1.4 Garagen und Nebengebäude dürfen eine traufseitige Außenwandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

6.2 Dachform, -neigung und -farbe

6.2.1 Die Dachneigung darf bei:

- Satteldächer von 30° bis 35° und
- Zeltdächer von 18° bis 22° betragen.

Ausgenommen hiervon ist das WA 2, hier sind nur Sattel- und Zeltdächer mit 18° bis 22° Dachneigung zulässig.

6.2.2 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

6.2.3 Es sind nur Dachsteine (-ziegeln) zulässig, unzulässig sind grelle oder signalfarbene Eindeckung und Anstriche. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Auf Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

6.3 Geländeänderungen

Abgrabungen sind nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum der unter E. 3.1 genannten Arten zu pflanzen.

Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm.

Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10% der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

7.2 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.

7.3 In der öffentlichen Grünfläche - Trenngrün sind:

- absorbierende Lärmschutzwände (Reflexionsverlust siehe Festsetzung durch Planzeichen) bzw. Wand-Wall-Kombination, mindestens mit 4,3 m und maximal 4,8 m Höhe und mindestens 60 m Länge
- Versickerungsmulden bis zu 1,0 m Tiefe zulässig.

Die Böschungen sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung \leq 1:3) auszubilden.

Pro angefangene 100 m² öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein Baum der unter E. 3.1 genannten Arten zu pflanzen. Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm - 18 cm.

Strauchpflanzungen sind im Pflanzverband (2 x 1,5 m) der unter E 3.2 genannten Arten zu pflanzen.

8 Erschliessung

8.1 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

8.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

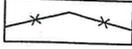
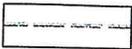
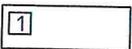
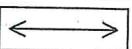
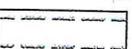
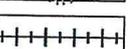
9 Versickerung

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Ausgenommen hiervon ist das WA 2, hier ist das Niederschlagswasser in der öffentlichen Grünfläche - Trenngrün zu versickern.

10 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden zu 31,9 % dem Eingriff durch Straßenverkehrsfläche und 68,1 % dem Eingriff durch Wohnbaufläche zugeordnet.

D HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 349
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Parzellennummer, hier z.B. Parzelle 1
	vorgeschlagene Gebäude
	vorgeschlagene Firstrichtung
	vorgeschlagener Straßen- und Wegeverlauf
	vorgeschlagener Standort für Bäume
	vorgeschlagener Lage der Lärmschutzwand

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

1. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Gemeinde Maisach zur Verfügung gestellt. Eine Baumkartierung liegt nicht vor.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Einfriedungssatzung (ES i.d.F. vom 07.01.2002) und Satzung über besondere Anforderungen an baulichen Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude (i.d.F. vom 31.05.1995) und die Stellpatzatzung (SPS i.d.F. vom 24.01.2006) der Gemeinde Maisach wird hingewiesen. Durch den Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den § 3 „Garagen und Nebengebäude“ der Satzung über besondere Anforderungen etc. ersetzen.

3. Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten:

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

3.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Großkronige Baumarten:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Spitzahorn (*A. platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*)

Kleinkronige Baumarten:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Grauerle (*Alnus incana*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

3.2 Artenliste Sträucher:

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

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

3.3 Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der Garagen und Nebengebäuden, mit sommer- oder wintergrunen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

4. Bauhohenbeschrankung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 2 genannten Begrenzungen (interpoliert 531,80 m uNN, Geländehöhe ca. 512/513,00 m uNN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

5. Landwirtschaftliche Nutzflächen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc) auftreten. Zukünftige Eigentümer und Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen. Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von ortsüblicher bzw. vorhandener Landwirtschaft muss hingenommen werden.

6. Lärmschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Larmschutzzone B des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Dabei umfasst die Schutzzone 1 das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel 75dB(A) übersteigt, die Schutzzone 2 das Gebiet, in dem der durch Fluglärm hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel höchstens 75 dB(A) erreicht.

Zur Lenkung der Bauleitplanung wurden die vorgenannten Schutzzonen in die Zonen A, B und C, die Zone C zusätzlich in die Teilzonen Ci und Ca unterteilt.

	Fluglarmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel in dB(A)	
Zone	Verkehrsflughäfen	Militarflughafen
B	67-72	67-75

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Auenbauteilen (Gesamtschalldamm-Maße) einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Für alle geplanten Wohngebäude - $R'_{w,re} > 45$ dB

7. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

8. Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000 GVBl. NR 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt das Grundwasser in einer Tiefe von 0,80 m (HHW) bzw. 2,40 m (HMW). Die Gebäude sind gegen anstehendes Grundwasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern. Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung ist ggf. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.

9. Barrierefreie Nutzung

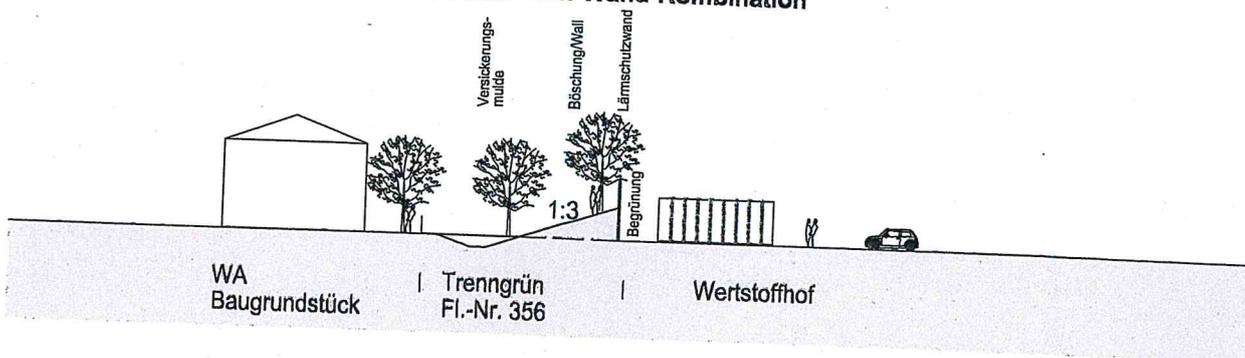
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlnutzer" zu beachten.

10. Bahnanlage

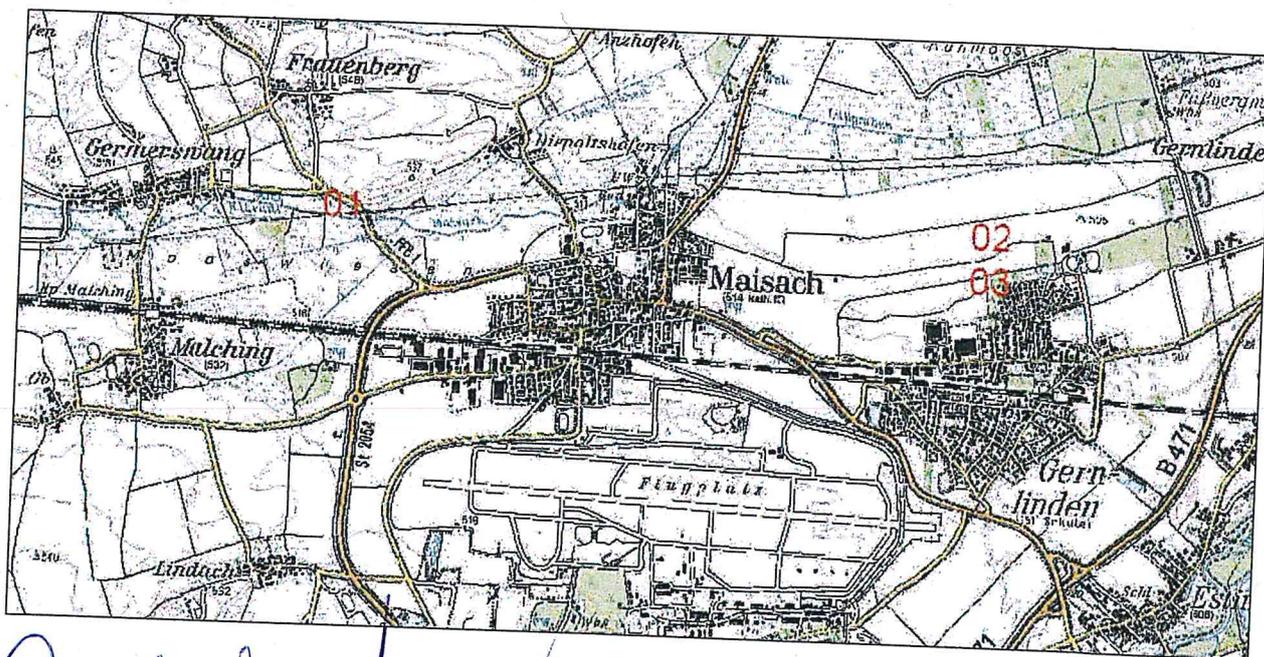
Von der in ca. 100 m Entfernung liegenden 6-gleisigen Bahnlinie Augsburg-Olching-München gehen Emissionen, wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen aus.

Zukünftige Eigentümer und Bewohner werden auf die, durch den gewöhnlichen Betrieb der Bahnanlage entstehenden Emissionen hingewiesen.

11. Ausbildung der Lärmschutzwand bzw. Wall-Wand-Kombination

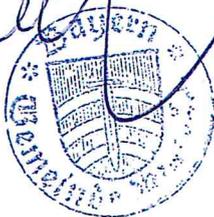


12. Lage der Ausgleichsflächen



Maisach, 15. Dez. 2006

.....
Gemeinde Maisach
Gerhard Landgraf
1. Bürgermeister



.....
Verfasser
Frank Reimann
Architekt+Stadtplaner

