

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
- b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GF 200 Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraums; z.B. höchstens 200 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; Flächen von Garagen in Vollgeschossen bleiben unberücksichtigt.

- b) GR 140 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb eines Bauraums; z.B. 140 qm.

Diese Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans, überschritten werden.

- c) Bei Grundstücksteilung innerhalb eines Bauraums ist jeweils nur die dem Bauraumanteil entsprechende Grundflächengröße zulässig.

- d) I max. 1 Vollgeschoß zulässig.

- e) II max. 2 Vollgeschosse zulässig

- f)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b) Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- c) Bei Gebäuden mit weniger als 150 qm Geschoßfläche ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig; bei Gebäuden mit 150 qm Geschoßfläche und mehr sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.
- d)  Baugrenze

5. Höhenangaben

- 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 zwischen natürlicher oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes darf an allen Seiten der Gebäude bei einem Vollgeschoß 3,80 m und bei zwei Vollgeschossen 6,00 m nicht überschreiten.
- c) Die Gebäude incl. aller An-/Aufbauten wie Antennen, Kamine usw. sowie die Endbewuchshöhen der Bepflanzung dürfen eine Höhe von max. 533 m über NN nicht überschreiten.

6. Bauliche Gestaltung



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- a) Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von $35^\circ \pm 3^\circ$ auszubilden.
- b) Dachgauben sind nur bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die Anzahl der Gauben ist auf max. zwei je Dachseite zu beschränken. Dachflächenfenster sind nur in Ausnahmefällen, sofern zur Belichtung und Belüftung unbedingt notwendig, in einer Größe von max. 0,80 qm sowie einer Anzahl von 2 Stück pro Dachfläche zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- c) Dachüberstände sind in einer Tiefe bis max. 0,60 m zulässig.
- d) Gebäudeanbauten aus Glas sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig; bei einer Überschreitung der Baugrenze können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 15 qm nicht überschreiten und einen Grenzabstand von 3 m einhalten.
- e) Fenster sind in stehendem Format auszubilden bzw. entsprechend zu unterteilen.
- f) Für die Außenwände ist nur geputztes oder geschlammtes Mauerwerk oder Holz zulässig. Farblich abgesetzte Sockel und Sockelkanten, Strukturputz und Glasbausteine sind unzulässig.

Wandverkleidungen sind nur als senkrechte Schalung aus einheimischen naturfarbenen belassenen Hölzern zulässig.
- g) Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.
- h) Zur Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel bzw. ziegelrote Dachsteine zulässig. Vorbauten, Nebenbaukörper und Dachaufbauten können auch Glas- oder Metalleindeckung erhalten.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig.

7. Garagen und Stellplätze

- a)  Fläche für Garage
- b)  Fläche für Stellplätze
- c) Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- d) 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.
- e) Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Doppelgaragen sind bezüglich Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- f) Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

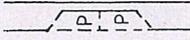
8. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten sowie Hinterpflanzung (gemäß Ziffer 10.g) zulässig.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur sockellose Einfriedungen als senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung (gemäß Ziffer 10.g) zulässig.

- b) Die Höhe der baulichen Einfriedungen ist auf max. 1,20 m festgesetzt.

9. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  befestigte Verkehrsfläche
- c)  Parkplatz; wasserdurchlässig anzulegen
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche.
- f)  Fläche für Bahnanlage

10. Grünordnung

- a)  zu pflanzende Bäume
- b)  zu pflanzende Strauchgruppen
- c)  öffentliche Grünfläche
- d)  private Grünfläche
- e)  Standort für Kinderspielplatz

- f) Die unbebauten Flächen von Baugrundstücken 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 Grundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend Absatz 10.g) kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anzurechnen.

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

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

Bäume:	Rotbuche, Weißtanne, Roteiche, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Weiden, gemeine Esche, Ulmen, Stieleiche, sowie Obstbäume
Pflanzgröße:	Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, Höhe mind. 3,50 - 4,00 m
Sträucher:	Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Hartriegel
Pflanzgröße:	0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt

- h) Nicht zulässig sind Thuja, Blaufichte, Scheinzypresse, Wacholder, Zierobstsorten sowie Züchtungen in Hängeformen.
- i) Gemäß den Bestimmungen der bauaufsichtlichen Verfahrensordnung (BauVerf) ist den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem auch die Einhaltung dieser Festsetzungen nachgewiesen wird.
- k) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

11. Ver- und Entsorgung

 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



Umspannstation; bezüglich Dachdeckung, Dachneigung, Firsthöhe und Gebäudebreite einheitlich mit der angrenzenden Garage zu gestalten

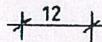
12. Lärmschutz

- a) 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.

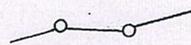
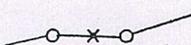
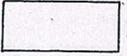
- b) Schlaf- und Ruheräume müssen wenigstens ein der Bahnlinie abgewandt (Norden) liegendes Fenster zur Belüftung aufweisen.

13. Vermaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 12,00 m

B) HINWEISE

- a)  bestehende Grundstücksgrenze
- b)  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- c)  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- d) 329 Flurstücknummer, z.B. 329
- e)  bestehendes Hauptgebäude
- f)  bestehendes Nebengebäude
- g)  abzubrechendes Gebäude
- h)  Gebäudeschema für geplante Gebäude
- i)  Lärmschutzwand, Höhe gem. Planfeststellung für den Ausbau der Bahnlinie München-Augsburg; die Lärmschutzwand muß vor Bezugstfertigkeit der Gebäude errichtet sein
- k) Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz; im Baugenehmigungsverfahren ist die Wehrbereichsverwaltung VI zu beteiligen.
- l) Um die Abfallmenge reduzieren zu können, sollte auf jedem Baugrundstück ein Komposthaufen vorgesehen werden.
- m) Alle Bauvorhaben sind vor Bezugstfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen

- n) Die Gebäude sind gegen eventuell anstehendes Grundwasser abzudichten.
- o) Das Versickern von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- p) Vor Bezugfertigkeit aller Bauvorhaben ist die Lärmschutzeinrichtung (siehe Ziffer A.12.b) herzustellen.
- q) Im Bauvortrag ist der jeweils aktuelle Stellplatzschlüssel des Landratsamts Fürstenfeldbruck anzuwenden.
- r) Vor Durchführung einzelner Maßnahmen (Errichtung von Bauwerken, metall. Zäune, Bepflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.) ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG als Nachbar einzuholen.
- s) Die Endwuchshöhe anzupflanzender Bäume muß geringer sein, als deren Abstand zur Oberleitungsanlage bzw. zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises. Es sind ferner auch die einschlägigen VDE-Bestimmungen sowie die Vorschriften der Deutschen Bahn AG zu beachten.
- t) Das Baugebiet verläuft parallel zu Bahnanlagen, die mit Oberleitungen überspannt sind. Zum Schutz vor den Gefahren, die von der 15 000-V Oberleitung ausgehen, sind grundsätzlich die VDE-Bestimmungen zu beachten.

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter M 1:1.000
mit Nachtrag des Planfertigers

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

PLANFERTIGER:

München, den *11.12.1998*

i.A. Demand
.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE MAISACH:

Maisach, den *11. DEZ. 1998*

[Signature]
.....
(Landgraf, 1. Bürgermeister)

