


## Bebauungsplan our 2. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 395 „Nebenerwerbssiedlung, Gernlinden“

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 9, 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl S.65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A) Festsetzungen durch Planzeichen:

 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

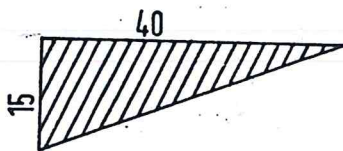
- |      |   |
|------|---|
| WA   | Allgemeines Wohngebiet                  |
| II   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| 0,32 | Grundflächenzahl                        |
| ⊙0,5 | Geschoßflächenzahl                      |
| 0    | offene Bauweise                         |

 Baugrenze

 Flächen für Garagen und Nebengebäude

+5+ Maßzahl in Meter, z.B. 5 m

SD Satteldach




Sichtdreieck (innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art, sowie Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1,0 m Höhe unzulässig)

### B) Hinweise: Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

 bestehendes Hauptgebäude

 bestehendes Nebengebäude

 bestehende Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummern, z. B. 1551/1

A) Gebäude, die bis in Grundwasser führende Schichten reichen, sind gegen anstehendes Grundwasser abzudichten.

Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Abwasseranlage des Abwasserverbandes Ampergruppe anzuschließen.

- B) Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V. mit §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs.2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

### C) Festsetzung durch Text:

1. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
3. Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer oder Pultdächer gemäß der Satzung der Gemeinde über bauliche Anforderungen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995 zulässig.
5. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Garagen sind neben den hierfür ausgewiesenen Flächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Die Dachneigung wird bei II+D-Gebäuden auf max. 36 ° beschränkt, bei I+D-Gebäuden darf die Dachneigung max. 45 ° betragen. Bei II+D-Gebäuden ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß unzulässig.
7. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß von 45 dB für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
8. Die Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes -Nr. 395 „Nebenerwerbssiedlung Gernlinden“ (Planfassung vom 16.05.1977) und der Änderung (Planfassung vom 12.06.1978). Im übrigen gilt der Bebauungsplan-Nr. 395 mit Begründung einschließlich der Änderung mit Begründung weiterhin.