

Gemeinde Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan: Überacker, Moosstraße-Süd

Plandatum: 11.01.1996
geändert: 09.02.1996
13.05.1996
05.12.1996

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 Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) 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 einschließlich Begründung als **Satzung**.

A) Festsetzungen

1. ■■■ ■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3. Art der baulichen Nutzung


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

4. Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|--------|---|
| GF 300 | Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern, innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. höchstens 300 qm zulässig. |
| GR 150 | Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes; z.B. höchstens 150 qm zulässig.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 80 % überschritten werden, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen und Stellplätze erforderlich ist. |

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig.


- b) E+D Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß (zwingend als Vollgeschoß) zugelassen.
- c) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- d)  Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m wird an einer Seite zugelassen, wenn die Abstandsflächen (nach der BayBO, jedoch mind. 3,0 m) und die Geschoßfläche eingehalten wird.

Zusätzlich sind Eingangsüberdachungen - als untergeordnete bauliche Anlagen - außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand hervortreten. Zum Anbau von Wintergärten und überdachten Freisitzen darf die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Fläche von max. 12,5 qm je Einzelhaus und von max. 10 qm je Doppelhaushälfte überschritten werden.


- e) Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 abweichen, sind diese Abstandsflächenreduzierungen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Radweges, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- b) Es ist ein Kniestock bis max. 1,0 m zulässig (gemessen von OK Rohdecke und Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren).
- c)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen auszubilden. Dachneigung bei I+D-Gebäuden 35 Grad - 42 Grad, ansonsten darf die Dachneigung max. 30 Grad betragen. Vordächer, Gauben und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten können mit einer Glas/Metall- oder Glas/Holzkonstruktion gedeckt werden.
- e) Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten.
- f) Der Dachüberstand wird an der Traufseite mit max. 0,5 m und an der Ortgangseite mit max. 0,30 m (Giebelseitig gemessen vom äußersten Wandteil am Schnittpunkt Außenwand mit Dach - an der Traufseite vor Hauseingängen gemessen vor der offenen Stützkonstruktion) festgesetzt.
- g) Fenster und Türen sind konstruktiv geteilt im stehenden Format auszubilden.

- h) Dachgauben sind mit einem Satteldach zu versehen und nur bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig. Zwerchgiebel sind mit einem Satteldach zu versehen und bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Die Anzahl wird auf max. 1 Zwerchgiebel oder 2 Dachgauben je Dachseite beschränkt. Abstand zum Ortgang mind. 2,5 m. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- i) Für die Außenwände ist heller Putz zugelassen; 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.
- k) Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.

7. Garagen

- a)  Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze
- b) Garagen oder überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Sofern Garagen oder überdachte Stellplätze an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- c) Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 25 Grad - 30 Grad.
- d) Überdachte Stellplätze sind nur in Holz zulässig. Es dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.
- e) Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtsseite min. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- f) Die Platzbereiche vor den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- g) Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die jeweils neuesten Richtzahlen des Landratsamtes Fürstfeldbruck maßgebend.

8. Nebengebäude





- a) Nebengebäude, wie z.B. Gartenlauben und Geräteschuppen sind nur im Gartenbereich bis zu einer Größe von max. 24 cbm umbauten Raum mit geneigtem Dach auch bei Grenzbebauung zulässig.

9. Einfriedungen






- a) Die Einfriedungen müssen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach vom 07.04.1993 entsprechen.

Sichtmauern sind im unmittelbaren Hausbereich zwischen Doppelhaushälften oder zwischen Freisitzplätzen auf eine Länge von max. 4 Metern zulässig. Die Höhe wird auf max. 1,90 Meter begrenzt.

10. Verkehrsflächen

- a)  Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt) mit Randstreifen als Schotterstreifen und Fuß- und Radweg (Breite 3,0 m)
- b)  Geh- und Radweg, Breite 3,0 m
- c)  Straßenbegleitgrün
- d)  Straßenbegrenzungslinie
- e) Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

11. Grünordnung

- a)  bestehende und zu erhaltende Bäume
-  zu pflanzende Bäume
-  bestehende und zu erhaltende Sträucher
-  zu pflanzende Sträucher
- b)  privater Grünstreifen, Breite 5,0 m
Dieser Grünstreifen ist dicht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Pflanzraster: Abstand zwischen den Bäumen untereinander max. 5,0 m, dazwischen sind Großsträucher zu pflanzen - als Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Kleinsträucher mit einem Abstand untereinander von max. 1,5 m zu pflanzen), die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Sofern Bäume oder Sträucher entfernt werden müssen sind sie durch Nachpflanzungen mit gleichwertiger Qualität zu ersetzen.
Entlang der St. 2054 ist der Grünstreifen in Form eines 1,5 m hohen Walls anzulegen.
- c) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend Absatz 11 d) kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden hierauf angerechnet.
Für die Ortsrandgrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume und Sträucher zulässig.

d) An großkronigen Baumarten dürfen ausschließlich folgende verwendet werden:

- Winter- und Sommerlinde (*Tilia cordata* und *platyphyllos*)
- Hochstamm Obstbäume (*Malus spec*, *Pyrus Spec*, *Juglans regia*)
- Moorbirke (*Betula pubescens*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa* und *incana*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

An kleinkronigen Baumarten können verwendet werden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Feldulme (*Ulmus minor*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
- sowie Halbstammobstbaumsorten

e) Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind folgende Hecken zulässig:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

f) Für Strauchgehölzpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*Salix incana*)

Hecken aus anderen Pflanzen, wie z.B. Zypressen oder Fichten sind nicht zulässig. Im Ortsrandbereich sind Schnitthecken zu vermeiden.

- g) Der Anteil fremdländischer Gehölze sollte 10 % nicht übersteigen.
- h) Der Anteil von Nadelgehölzen darf 1/6 am Gesamtgehölzbestand (ohne Hecken) nicht übersteigen.
- i) Hänge- und Pyramiden-, sowie Korkenzieherformen von Gehölzen sind nicht zugelassen
- k) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzausfall ist artengleich nachzupflanzen.





12. Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

13. Vermaßung

- a)  14  Maßangabe in Metern, z.B. 14,0 m

B) Hinweise

- 1)  bestehende Grundstücksgrenze
- 2)  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3) 466/2 Flurstücksnummer, z.B. 466/2
- 4)  bestehendes Hauptgebäude
- 5)  bestehendes Nebengebäude

- 6) Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- 7) Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.

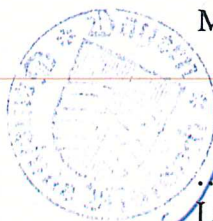
- 8) Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen anstehendes Grundwasser zu schützen. Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen, wobei das geförderte Wasser vorrangig wieder versickert werden soll.
- 9) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 10) Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs.3 Ziffer 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genannten Begrenzung jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziffer 1 a LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG in Verbindung mit §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstfeldbruck auf.
- 11) An den Grundstücksausfahrten sind ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten.
- 12) Die Zufahrt zur Staatsstraße 2054 bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers und ist rechtzeitig vor Beginn mit dem Straßenbauamt abzustimmen. Im Bereich der Zufahrten ist ein Stauraum von mind. 6,5 m Tiefe - gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn - von der Einfriedung auszusparen.
Bei der Bepflanzung ist auf die Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke gemäß RAS-K1, Bild 30, im Bereich der Zufahrten zu achten.
Besonders ist auf die vorhandene Straßenentwässerung zu achten. Der Staatsstraße dürfen keine Niederschlagswässer zugeführt werden.
- 13) Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuscentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

Planfertiger:
Maisach, den 03. JAN. 1997
Bauamt der Gemeinde Maisach

Köll

Köll

Gemeinde Maisach
Maisach, den 03. JAN. 1997



Landgraf, 1. Bürgermeister