

A) Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

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

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

2.3 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 0,225 Grundflächenzahl -GRZ-

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50 % überschritten werden, bis maximal 0,60, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen, überdachten Stellplätze, Stellplätze und deren Zufahrten erforderlich ist.

Die in einem Bauraum festgesetzte zulässige anteilige Grundfläche pro Hauseinheit darf zum Anbau eines Wintergartens / Glashauses ebenfalls um maximal 15,0 qm überschritten werden.

3.2 0,45

Geschossflächenzahl -GFZ- als Höchstmass.

Die in einem Bauraum festgesetzte zulässige anteilige Geschossfläche pro Hauseinheit darf zum Anbau eines Wintergartens / Glashauses ebenfalls um maximal 15,0 qm überschritten werden.

3.3



Zulässig sind nur Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoß (zwingende Festsetzung). Das Dachgeschoß kann ein zweites Vollgeschoß sein.

3.4 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,85 m.

Die Wandhöhe H wird gemessen von der Schnittlinie Aussenwand und Dachhaut zur festgelegten Geländeoberfläche (= OK Fahrbahn Mitte im Mittel).

3.5



Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Je angefangene 270 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit und je Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 O Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

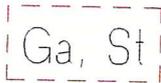
4.2  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 5.2 Dächer sind nur als Satteldächer mit naturroten Ziegel- oder Betondachsteinen zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen (Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten etc.) sind Blech- oder Glaseindeckungen zulässig.
An die Gebäude angebaute Wintergärten dürfen als Pultdach ausgebildet werden.
- 5.3 Kniestock und Dachneigung
Kniestock maximal 30,0 cm bei einer Dachneigung von 36 bis 45 Grad.
Kniestock maximal 1,20 m bei einer Dachneigung von 30 bis 35 Grad.
Der Kniestock wird gemessen an der Aussenkante des Gebäudes von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Sparrenunterkante.
Für die Pultdächer von an die Gebäude angebauten Wintergärten ist eine Dachneigung von 15 Grad und mehr zulässig bis maximal 45 Grad.
- 5.4 Der Dachüberstand an der Trauf- und Ortgangseite darf max. 0,60 m betragen.
Zusammengebaute Gebäude sind in gleicher Dachneigung, Dachform und Dachdeckung, auszuführen.
Der First muss symmetrisch über dem Gebäude liegen.
- 5.5 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 3,0 m.
Die Anzahl wird auf max. 1 Zwerchgiebel oder 2 Dachgauben je Dachseite beschränkt.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.6 Die Oberkante fertiger Fussboden im Erdgeschoss darf 0,50 m gemessen ab Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße im Mittel, nicht überschreiten.
- 5.7 Für die Außenwände sind verputzte Oberflächen und Holz zulässig.
Farbgebung in greller oder reflektierender Ausführung ist unzulässig.
- 5.8 An der dem Wohngarten zugewandten Traufseite darf die festgesetzte Baugrenze zum Anbau eines erdgeschoßigen Wintergartens / Glashauses überbaut werden, wenn die Tiefe des Wintergartens / Glashauses von 3,0 m und eine Nutzfläche von 15,0 qm nicht überschritten werden.
Grenzbebauung des Wintergartens / Glashauses ist zulässig, solange sich der Anbau innerhalb des Bauraumes befindet. Für den Teil des Wintergartens / Glashauses, der über die Baugrenze hinausragt, ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten, sofern der betroffene Nachbar nicht ebenfalls einen gleichartigen Anbau errichtet. Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- 5.9 Die Baukörper sind in einem Verhältnis von mindestens 4 : 5 zu planen. Der First muss über die längere Seite des Hauptgebäudes verlaufen.
- 5.10 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, sind diese Abstandsflächenreduzierungen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO zulässig.
Die maximale Länge von Garagen an der Grundstücksgrenze beträgt nach BayBO 8,0m.

6. Garagen und Stellplätze, Erschließung



- 6.1 Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt nicht für Stellplätze.
- 6.3 Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Das gleiche gilt für Garagen, welche die gleiche Firstrichtung haben wie die Hauptgebäude. Zusammengebaute Garagen sind in gleicher Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Im Falle von unterschiedlichen Dachneigungen der Hauptgebäude von aneinanderggebauten Garagen hat die Angleichung der Dachneigungen der Garagen Vorrang. Über Garagen, für deren Dächer keine Firstrichtung festgesetzt wurde, kann das Dach des Wohngebäudes in der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude abgeschleppt werden. Die Wandhöhe der Garage an der Grundstücksgrenze darf 3,0 m im Mittel nicht überschreiten. Garagendächer sind als Flachdächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird.
- 6.4 Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die innere Erschließungsstraße zu erfolgen. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze entlang der Hauptstraße (bzw. Radweg) sind unzulässig.

7. Nebenanlagen

- 7.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser nur bis zu einer Grösse von maximal 24 cbm umbauten Raum mit geneigtem Dach auch als Grenzbebauung zulässig. Die maximale Wandhöhe beträgt bis zu 3,0 m. Von der öffentlichen Verkehrsfläche Strasse muss das Gartenhaus einen Abstand von mindestens 3,0 m haben.

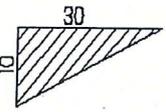
8. Einfriedungen

- 8.1 Die Einfriedung von Garagenvorplätzen und Stellplätzen ist nicht gestattet.

9. Verkehrsflächen

- 9.1  Öffentliche Verkehrsfläche Radweg

- 9.2  Straßenbegrenzungslinie

- 9.3  Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z. B. 10/30 m. Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m sind zulässig.

- 9.4 Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

10. Grünordnung

10.1



Zu pflanzende Bäume



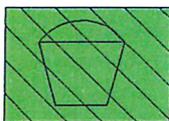
Zu pflanzende Sträucher



Öffentliche Grünfläche Ortsrandeingrünung, eigenständige Fläche nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15



Öffentliche Grünfläche Strassenbegleitgrün, eigenständige Fläche nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15



Spielplatz

10.2 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Für jeweils 200 m² ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen.

10.3 Großkronige Baumarten:

- Berg-, und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* und *platanooides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hängebirke (*Betula pendula*)
- Hochstamm - Obstbaumarten (*Malus spec.*, *Pyrus spec.*, *Juglans regia*)

10.4 Kleinkronige Baumarten:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparium*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa* und *incana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

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

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

- 10.6 Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind Hecken aus folgenden Arten geeignet:
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- 10.7 Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.
- 10.8 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.
- 10.9 Ortsrandeingrünung

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 86 Gem. Gernerswang ist entlang der Nord- und der Ostseite des Baugebietes eine Hecke mit einer Breite von 5 m anzulegen. Dazu sind auf dem Streifen zwei Reihen Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe soll 1,5 m betragen. Der Abstand der Reihen zueinander soll 2 m betragen. Zwischen den Strauchreihen ist eine Baumreihe anzulegen. Der Abstand der Bäume innerhalb der Reihe soll 8 m betragen. Es sind ausschließlich Pflanzen der folgenden Arten zu verwenden:

Bäume (Hei. 2x v., o. B. 200 – 250): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

Sträucher (VSTR 3 Tr. 60 – 100): Haselnuss (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*); Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*); Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

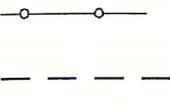
11. Lärmschutz

- 11.1 Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthalts- und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gem. VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämmmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

12. Vermessung

- 12.1 ~~3,00~~ 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. Fassadenbegrünung an Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
2.  Bestehende Grundstücksgrenze
— — — — — Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

86 Flurstücksnummer, z. B. 86
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. Bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
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. Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen anstehendes Grundwasser zu schützen. Für Bauwasserhaltungen sind entsprechende Genehmigungsverfahren durchzuführen, wobei das geförderte Wasser vorrangig versickert werden soll.
7. 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.
8. Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
9. Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die derzeit gültigen Richtzahlen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck maßgebend.
10. Die Einfriedungen müssen der Einfriedungssatzung der Gemeinde Maisach vom 07.04.1993 entsprechen.
11. Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, das Anlegen von Spalieren mit Obstgehölzen und das Begrünen von Dächern sind ausdrücklich erwünscht.
12. Ebenso erwünscht ist die Nutzung von Dachflächen zur Warmwasseraufbereitung und zur Stromerzeugung durch Sonnenenergie.

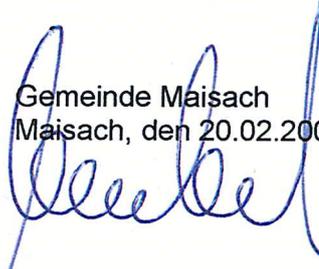
13. Bei starken Niederschlagsereignissen kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet durch wild abfließendes Hangwasser gefährdet wird. Die Bauvorhaben sind gegen den Zutritt von Oberflächenwasser durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Dies gilt insbesondere für Lichtschächte sowie Kellerfenster und -abgänge.
14. Aufgrund 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.
15. Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Ziff. 1 a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. des § 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 – Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

Entwurfsverfasser:
Germerswang, den 20.02.2006


Wilhelm Greulich



Gemeinde Maisach
Maisach, den 20.02.2006


Landgraf, 1. Bürgermeister

