

Gemeinde Maisach, Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan: „Maisach, Bürgerhaus, Festplatz“

Planfertiger: Gemeinde Maisach, Schulstraße 1, 82216 Maisach


Plandatum: 24.07.1997

geändert: 13.11.1997


28.01.1998


Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB - §§ 9, 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) 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. Art der baulichen Nutzung

a)  Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“

b)  Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“

c)  Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“

d)  Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“

e)  Grenze unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung



GR 730 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Baufensters; z.B. höchstens 730 qm zulässig.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche


- a)  Baugrenze

Außerhalb der Baugrenzen sind Eingangsüberdachungen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand hervortreten

Zum Anbau von Wintergärten und überdachten Freisitzen dürfen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Fläche von max. 40 qm überschritten werden.

- b)  unterirdischer Gebäudeteil (Schießstände), keine oberirdische Bebauung zulässig. Die unterirdische Bebauung ist auch in der Grünfläche zulässig.
- c) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Baukörper mit einer Länge von mehr als 40 m sind durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern.
- d) I Anzahl der Vollgeschoße, z.B. 1 Vollgeschoß
- e) Wh 3,80 max. zulässige Wandhöhe, z.B. 3,80m (gemessen an der Traufseite von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut)
- f)  Lärmschutzwand, Höhe 2,0 m über Schienenoberkante (entsprechend Planfeststellungsunterlagen für die Ausbaustrecke Olching - Augsburg der Deutschen Bahn AG)
- g) 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.
- h) Die max. Firsthöhe wird auf 10,0 m festgesetzt.


5. Bauliche Gestaltung

- a) PD Pultdach, Dachneigung zwischen 10° - 20°
- b) SD Satteldach, Dachneigung zwischen 15° - 25°
- c)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- d) Satteldächer sind mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden. Pult-, Vordächer und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. Wintergärten können mit einer Glas/Metall- oder Glas/Holzkonstruktion gedeckt werden.

- e) Überdachungen von Hauseingängen oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind auch mit Pultdächern zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten, überdachte Pergolen und Erker.
- f) Der Dachüberstand wird mit max. 0,5 m (gemessen am äußerten Wandteil bzw. vor offenen Stützen) festgesetzt.
- g) Fenster und Türen sind konstruktiv geteilt im stehenden Format auszubilden.
- i) Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben. Wandverkleidungen sind nur in einheimischen Hölzern mit senkrechter Schalung zulässig; hölzerne Bauteile sind nur mit hellen, naturbelassenden Holzschutzmitteln einzulassen - dunkle Beizungen sind unzulässig.

6. Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege

- a)  Fläche für Stellplätze; im übrigen sind Stellplätze auch innerhalb der Baugrenzen zulässig
- b) Stellplätze, Garagenzufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

7. Einfriedungen

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

8. Verkehrsflächen

- a)  Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  öffentlicher Feldweg
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Fuß- und Radweg
- f)  Fläche für Bahnanlage

9. Grünordnung

- a)  bestehende und zu erhaltende Bäume



zu pflanzende Bäume, an der Nordseite des Baugebiets darf der Abstand der Bäume untereinander max. 8 m betragen, an der Westseite max. 10 m - Stammumfang der Bäume: 20 cm.

Pflanzgröße Bäume: Heister 150 - 200 cm Höhe



vorhandene Grünfläche, Breite 5,0 m, Bäume sind zu erhalten; soweit geschädigte Bäume gefällt werden müssen, ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- b) 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 der der Begründung beiliegenden Pflanzliste kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden hierauf angerechnet. Bei Einhaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume und Sträucher zulässig.
- c) Hecken aus anderen Pflanzen, wie z.B. Zypressen oder Fichten sind nicht zulässig. Im Ortsrandbereich sind Schnitthecken zu vermeiden. Pflanzgröße der Sträucher: 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt.
- d) Der Anteil fremdländischer Gehölze sollte 10 % nicht übersteigen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf 1/6 am Gesamtgehölzbestand (ohne Hecken) nicht übersteigen. Hänge- und Pyramiden-, sowie Korkenzieherformen von Gehölzen sollten nicht gepflanzt werden.
- e) Eine Begrünung der Fassaden, sowohl mit sommer- als auch wintergrünen Arten bzw. mit Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.
- f) 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.
- g) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

10. Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des Militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mind. 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 nicht überschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

11. Vermaßung

a) $\pm 7 \pm$ Maßangabe in Metern, z.B. 7,00 m

B) Hinweise

1) $\text{---} \circ \text{---} \circ \text{---}$ bestehende Grundstücksgrenze

646 Flurstücksnummer, z.B. 646

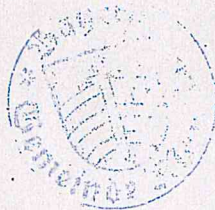
- 2) Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3) Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen Löschwasserversorgung usw. die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.
Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
- 4) Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 2 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 Abs. 3 Ziffer 1 a und 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 1 Abs. 3 Ziff. 1 a und 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. des § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 2 a Luft VG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
- 5) 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.
- 6) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG) und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 7) Zur aktiven Nutzung der Sonnenwärme sind Solaranlagen (z.B. zur Warmwasserbereitung) erwünscht.

8) Das Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zu versickern.

Planfertiger:
Maisach, den 28.01.1998
Gemeinde Maisach

Köll
.....
Köll



Gemeinde Maisach
Maisach, den 28.01.1998

[Handwritten Signature]
.....
Landgraf
1. Bürgermeister