

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von der Architektin Sandra Urbaniak in Inning a.A. gefertigten Bebauungsplan "Maisach - Schillerstraße -Mitte" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

## **S a t z u n g .**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

GR 160 max. zulässige Grundfläche (z.B. 160 qm)

6 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten (z.B. 6)

WH 6,20 max. zulässige Wandhöhe in Meter

FH 11,00 max. zulässige Firsthöhe in Meter

#### **3. Bauweise, Baugrenzen**




 Baugrenze

#### **4. Sonstige Festsetzungen**






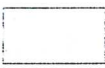

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Fläche für Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze

TGa Tiefgaragen

Ga	Garagen
St	überdachte Stellplätze
▼ ▲	Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt
	Hauptfirstrichtung
	Firstrichtung frei wählbar in den vorgegebenen Richtungen
	vor Neubebauung abzubrechendes Gebäude

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehender Baum
	bestehende Grundstücksgrenze
	zu entfernende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagener Baukörper
2042/20	Flurstücksnummer
	bestehende Trafostation

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO festgesetzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze. Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60.
- 2.2 Nebenanlagen wie Holzlegen und Garten- und Gewächshäuser sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 qm auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.3 Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.
- 2.4 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze.
- 2.5 Vor Inanspruchnahme neuen Baurechts sind die durch Planzeichen entsprechend festgesetzten Gebäude abzurechnen.

## **3. Höhenlage der Gebäude**

- 3.1 Als maximale Wand- und Traufhöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte (gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden wird an der Traufseite auf maximal 3,00 m festgesetzt, gemessen von Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

- 3.2 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 20 cm über der Oberkante der nächstliegenden Erschließungsstraße liegen. Bei Eckgrundstücken an zwei Straßen darf der Bezugspunkt gewählt werden.
- 3.3 Abweichungen von den Punkten 3.1 und 3.2, die sich aus dem Bestand ergeben, sind ausnahmsweise zulässig.
- 3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

## **4. Gestaltung**

- 4.1 Dächer

Hauptgebäude: Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 35° - 45°

Garagen und Nebengebäude: Dachform: Satteldach, bei Garagen oder Nebengebäuden, die an das Hauptgebäude angebaut werden sind auch Pultdächer zulässig.  
Dachneigung: 25° - 45°

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich nicht glänzende Dachziegel oder -steine in naturroter bis mittelbrauner Farbe zu verwenden.

Bei allen Gebäuden mit Satteldach muß der First in der Mitte des Gebäudes in Längsrichtung verlaufen.



#### 4.2 Dachaufbauten

Es gilt § 2 der Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.

- 4.3 Abweichungen von den Punkten 4.1 und 4.2, die sich aus dem Bestand ergeben, sind ausnahmsweise zulässig.

### **5. Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 5.1 Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der besonders festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig
- 5.2 Garagen, die aneinandergesetzt werden, müssen profilgleich errichtet werden.
- 5.3 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisach, sowie § 3 der Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude.
- 5.4 Mülltonnenbehälter sind in die Einfriedung oder am Haupt- bzw. Nebengebäude zu integrieren.

### **6. Einfriedungen**

Es gilt die Satzung über Einfriedungen in der Gemeinde Maisach.

### **7. Grünordnung und Freiflächen**

- 7.1 Zufahrten und Stellplätze sowie Fußwege, soweit noch nicht Bestand, sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 7.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm ist mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

### **8. Leitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### **9. Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (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.

## **D. HINWEISE DURCH TEXT**

### **Wasserwirtschaft**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Den Entwässerungskanälen darf nur Schmutzwasser zugeleitet werden. Unverschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen sind oberflächlich und möglichst breitflächig in den Gärten zu versickern. Unterirdische Verickerungsanlagen (Rohr-Rigolen, Sickerschächte) dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen zur Anwendung kommen. Die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 sind zu beachten.

### **Umweltschutz**

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine ist anzustreben.

Anlagen zur Sonnenenergienutzung werden empfohlen.

Fassadenbegrünung an Wohnhäusern, Garagen und Nebenanlagen ist erwünscht und sollte angestrebt werden.

### **Bodendenkmalpflege**

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist wegen der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereiches sehr wahrscheinlich. Der Beginn des Oberbodenabtrags ist dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege daher frühzeitig anzuzeigen und ist durch eine beauftragte Fachkraft oder einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu beobachten.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gegeben werden.

### **Bauschutzbereich**

Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstfeldbruck 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 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 Fürstfeldbruck auf.