

Gemeinde Maisach, Landkreis Fürstfeldbruck

Bebauungsplan: Maisach, Enzianstraße - Nordost

Planfertiger: Gemeinde Maisach, Schulstraße 1, 82216 Maisach
Zeichnung: Ingenieurbüro Walter Berkmann, Steinbach

Plandatum: 23.03.2001

geändert: 15.05.2001, 01.06.2001, 17.09.2001, 09.11.2001

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 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 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A) Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen.
- 2.3 Die Errichtung von Mobilfunkbasissationen ist nicht zulässig.


3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 180 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Bauraums; z.B. höchstens 180 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.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1  Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist an einer Seite zulässig, wenn die Abstandsflächen (nach der BayBO) und die Geschossfläche eingehalten werden.
- 4.2 Als Höchstgrenze sind zwei Vollgeschosse zugelassen. Je Wohngebäude und Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.



5. Bauliche Gestaltung

5.1 

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

- 5.2 Dächer sind als Satteldächer mit naturroten Ziegel- bzw. Betondachsteinen auszubilden. Bei untergeordneten Bauteilen (Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten usw.) sind Blech- oder Glaseindeckungen zulässig.
- 5.3 Dachneigung 32 Grad - 37 Grad, Dachüberstand an der Trauf- und Ortgangseite max. 0,60 m. Zusammengebaute Doppelhaushälften und Garagen sind in gleicher Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten.
- 5.4 Es ist ein Kniestock bis max. 0,40 m zulässig (gemessen von OK Rohdecke und Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren).
- 5.5 Dachgauben sind nach der Satzung der Gemeinde über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude in der Fassung vom 31.05.1995 auszuführen. 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.
- 5.6 Für die Außenwände ist verputztes Mauerwerk und Holz - unbehandelt oder im Bereich der Farbpalette von natürlichen Hölzern eingelassen - zulässig.
- 5.7 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 3,5 m und eine Nutzfläche von 20 qm nicht überschritten werden.
Die in einem Bauraum festgesetzte zulässige anteilige Grundfläche pro Hauseinheit darf zum Anbau eines Wintergartens/Glashauses ebenfalls um maximal 20 qm 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.
- 5.8 Soweit sich bei der Ausnützung 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.
- 5.9 Aneinander gebaute Wohnhäuser und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze
- 6.2  Fläche für Stellplätze

- 6.3 Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Stellplätze (offen und überdacht) und die Platzbereiche vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 6.4 Am Hauptgebäude angebaute Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 25 Grad bis 30 Grad. Garagendächer sind als Flachdächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird.
- 6.5 Überdachte Stellplätze sind nur in Holz zulässig. Es dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.
- 6.6 Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die jeweils neuesten Richtzahlen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck maßgebend.

7. Nebengebäude

- 7.1 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 als Grenzbebauung zulässig.

8. Einfriedungen

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

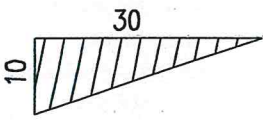
9. Verkehrsflächen

- 9.1  Straßenverkehrsfläche

- 9.2  Gehweg

- 9.3  Parkbucht


- 9.4  Straßenbegrenzungslinie

- 9.5  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.

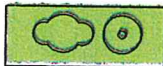
- 9.6 Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

10. Grünordnung

- 10.1  zu pflanzende Bäume

-  zu pflanzende Sträucher

10.2



privater Grünstreifen

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.

10.3



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahme

10.4 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 10.5 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.

10.5 An großkronigen Baumarten dürfen ausschließlich folgende verwendet werden:

- Winter- und Sommerlinde (*Tilia cordata* und *platyphyllos*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hochstamm Obstbäume (*Malus spec.*, *Pyrus Spec.*, *Juglans regia*)

An kleinkronigen Baumarten können verwendet werden:

- | | |
|---|--|
| - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | - Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) |
| - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| - Birke (<i>Betula pendula</i>) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
- sowie Halbstammobstbaumsorten

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

- | | |
|--|--|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Grauerle (<i>Alnus incana</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) |
| - Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | - Rainweide (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) | - Heckenrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Alpenjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>) | - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| - Sal- und Purpurweide (<i>Salix caprea</i> und <i>purpurea</i>) | |
| - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) | |

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

10.8 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.

10.9 Ausgleichsmaßnahme auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1332 und 432 (Teilfläche), Gemarkung Maisach

Zur Durchführung des Ausgleichs stehen die Grundstücke Fl. Nr. 1332 mit 0,18 ha und eine nördlich gelegene Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 432 mit 0,12 ha in der Gemarkung Maisach zur Verfügung. Es handelt sich um ehemalige landwirtschaftliche Flächen.

Auf Fl. Nr. 432 soll die Aufwertung durch die Anlage einer Streuobstwiese mit geeigneten alten Obstbaumsorten erfolgen. Es sind mindestens 10 Bäume unterschiedlicher Sorten zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander soll ca. 10 m betragen. Der Aufwuchs ist durch geeigneten Einzelschutz gegen Fegeschäden zu schützen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1332 ist auf der Nordseite auf einer Fläche von ca. 700 m² ein kleines Feldgehölz anzulegen. Bei einem Pflanzverband von 2 x 1,5 m sind folgende Arten zu verwenden:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Apfelrose (*Rosa villosa*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gem. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Rainweide (*Ligustrum, vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Purpurweide (*Salix purpurea*) Lavendelweide (*Salix elaeagnos*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Grauerle (*Alnus incana*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

Zur Abwehr von Wildschäden ist für die Zeit des Aufwuchses ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

Auf der Südseite des Grundstückes sind durch das Aufbringen von geeignetem bindigem Material offene wechselfeuchte Bereiche zu schaffen, die durch Niederschlagswasser gespeist werden.

Durch das Errichten eines Großsteinquartiers ist ein Lebensraum für wechselwarme Tierarten zu schaffen.

Die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet zu erfolgen.

11. Lärmschutz

11.1 Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone Ci des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthalts- und Büroräume 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.


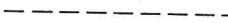
12. Vermessung

12.1



Maßangabe in Metern, z.B. 4,00 m

B) 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
118/255 Flurstücksnummer, z.B. 118/255
- 3 Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser und stark verunreinigtem Niederschlagswasser ist durch den Anschluß an die zentrale Abwasseranlage des AV sicherzustellen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers von bebauten oder befestigten Flächen ist Teil der Abwasserentsorgung. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern.
- 4 Grundsätzlich sind zu Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfalle muss die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
- 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 DschG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 7 Gartenabfälle sollen kompostiert werden.
- 8 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. Diese Emissionen und Immissionen sind zu dulden.

9 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 Abs. 3 Ziffer 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit 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.m. §§ 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.

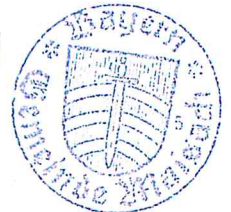
Planfertiger:
Maisach, den 09.11.2001
Gemeinde Maisach

Köll

Köll

Gemeinde Maisach
Maisach, den 09.11.2001

[Handwritten Signature]
Landgraf
1. Bürgermeister



Zeichnung:
Ingenieurbüro Walter Berkmann
Steinbach, den 09.11.2001

[Handwritten Signature]
Berkmann