

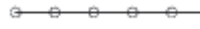


A Festsetzungen


1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: Art der Nutzung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: maximal zulässige Grundflächen


2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MU** Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit folgender Gliederung:
- 2.1.1 Im MU 1 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- 2.1.2 Im MU 2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- 2.1.3 Im MU 3 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Maximal 1 Wohnung mit einer Geschossfläche von maximal 120 qm für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
- 2.1.4 Im MU 4 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- 2.2 Im MU 2 sind gemäß § 6a Abs. 4 Satz 4 BauNVO mindestens 50 v.Hd. der zulässigen Geschossfläche je Baugrundstück für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 934 und 1196.


3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 140** maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 140 qm
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird im MU 1 und MU 2 eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen im MU 1 und MU 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 sowie im MU 3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal 2 Vollgeschosse
- 3.5 **WH 6,8** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,8 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der vorhandenen Geländeoberfläche an dem am jeweiligen Grundstück gelegenen Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) gemäß A 3.6 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.6  Höhenbezugspunkt
- 3.7 **5 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude, z.B. maximal 5 Wohnungen
- 3.8 Auf den Grundstücken südlich der Stefanusstraße ist die Unterkellerung wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 4.1 Es wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter sowie durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.
- 4.4 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet. Ausgenommen davon ist das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 937/1 bei Erhalt, Umbau oder Sanierung, sofern die bestehenden Wandhöhen nicht überschritten werden.
- 4.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 qm.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohnung bis 55 m² Wohnfläche müssen 1 Stellplatz und je Wohnung über 55 m² Wohnfläche 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Stellplatzzahl ist rechnerisch auf zwei Nachkommastellen zu ermitteln und durch arithmetische Auf- und Abrundung auf die ganze Zahl festzusetzen.
- 5.2 Pro Wohngebäude sind maximal 5 offene Stellplätze zulässig. Ab 6 nachzuweisenden Stellplätzen sind diese ins Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder in einer Tiefgarage unterzubringen. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenrampe und deren eventuellen Einhausung vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen, soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbaren Boden überdeckt werden.
- 5.3 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 2,6 Meter. Es wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.4  Von Bebauung freizuhalten Fläche
- 5.5 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche sind Garagen/Carports, offene Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor laufende Einfriedung zu integrieren sind.
- 5.6 Die von Bebauung freizuhaltenen Fläche darf je Baugrundstück durch eine max. 6,5 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/ Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden.
- 5.7 Im MU 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Grundfläche von je max. 15 qm und einer maximalen Wandhöhe von 2,6 m zulässig.
- 5.8 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

6 Bauliche Gestaltung


- 6.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer zulässig. Der First muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 6.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 38°. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind die vorhandenen Dachneigungen zulässig.
- 6.3 Zwerchgiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 6.4 Dacheinschnitte, Dachgauben und Firstverglasungen sind unzulässig. Bei Umbauten bestehender Gebäude sind vorhandene Dachgauben zulässig.
- 6.5 Hauptgebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten.

- 6.6 Aneinandergebaute Hauptgebäude sind profilgleich ohne Versatz auszuführen.
- 6.7 Die Unterkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,3 m über dem natürlichen Gelände, gemessen am Bezugspunkt gemäß A 3.6 liegen.

7 Freiflächen und natürlicher Geländeverlauf

- 7.1 Auf unbebauten Flächen bebauter Grundstücke darf kein Unrat abgelagert werden. Offene Lagerflächen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 7.2 Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf max. 0,3 m Höhe/Tiefe zu beschränken.




8 Verkehrsflächen

- 8.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Straßenbegrenzungslinie

9 Einfriedungen

- 9.1 Straßenbegleitend zur Stefanusstraße sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m und einem Sockel von max. 0,2 m über dem natürlichen Geländeverlauf auf dem Grundstück zulässig. Stützmauern zum Geländeausgleich sind nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 934 zulässig.
- 9.2 Gabionen sind nicht zulässig.

10 Grünordnung



- 10.1  zu erhaltender Baum
- 10.2  Pflanzerschutz
- 10.3 Innerhalb der in der Planzeichnung als Pflanzerschutz gekennzeichneten Fläche sind heimische, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 10.4  Ortsrandeingrünung
- 10.5 Der in der Planzeichnung als Ortsrandeingrünung gekennzeichnete Bereich ist von jeder Bebauung freizuhalten, nur in der nördlichen Ortsrandeingrünung ist eine max. 1,5 m breite Zuwegung zu den angrenzenden Hauptgebäuden zulässig. Innerhalb dieses Streifens sind alle 10,0 m ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie Sträucher und Kleinbäume zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 Stk./ 2,25 qm (entspricht einem Pflanzenraster von 1,5 x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 Stk./ 4,0 qm einzuhalten.


- 10.6 Für die hinweislich als zu fällend gekennzeichneten Bäume (C 13) ist bei Entfernung als Ersatzpflanzung ein standortheimischer Solitärbaum der 1. Wuchsordnung, Arten gemäß Pflanzliste C 11 mit einem Stammumfang von mindestens 30-35 cm zu pflanzen. Der Standort des neu zu pflanzenden Baumes kann vom bisherigen Standort um bis zu 3 m in der Lage abweichen.
- 10.7 Pro Baugrundstück sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass je angefangene 400 qm Gesamtgrundstücksfläche ein standortgerechter Baum steht, wobei der erste Baum in 1. Wuchsordnung zu pflanzen ist, alle weiteren Bäume können der 2. Wuchsordnung entsprechen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Je 100 qm angefangene Gesamtbaugrundstücksfläche sind mindestens vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen.
- 10.8 Belagsflächen (wie z. B. bei Stellplätzen, Zufahrten) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit) zu versehen.

11 Bemaßung




- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal
Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Nähebereich von Baudenkmalern gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Verfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 2  Bodendenkmal
Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist. Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- 3  Freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  Flurstücknummer, z. B. 934
- 3  bestehende Bebauung
- 4 **Ver- und Entsorgung**
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zwischen Wasserleitung (Hauptleitung und Anschlussleitungen), Abwasserkanälen sowie Gasleitung und Stammachse ein horizontaler Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden.
- Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 19869 ff) erstellt werden. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung 10 erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen. Das Oberflächenwasser der Grundstücke darf nicht über öffentlichen Grund abgeführt werden.
- 5 Bei Arbeiten am Fahrbahnrand der Kreisstraße ist vorab der Kreisbauhof zu verständigen.
- 6 Aufgrund der Hanglage südlich der Stefanusstraße ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz). Öffnungen an Gebäuden (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster und -türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Auf die Broschüre des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.

- 7 Auf folgende Satzungen wird verwiesen:
- Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995
 - Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Maisach vom 25.11.2010
 - Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge vom 24.01.2006
- 8 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde – Landratsamt Fürstenfeldbruck) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art.1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 9 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
- 10 Rodungen (unter Beachtung der Baumschutzverordnung), Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01.10. – 28.02.) vorgenommen werden, um die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Artenschutz) und des § 44 Abs. 1 BNatSchG (besonderer Artenschutz) einzuhalten. Andernfalls ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

11 Pflanzlisten

Artenliste Bäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Stein-Weichsel (*Prunus mahaleb*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Artenliste Obstbäume

Kulturapfel (*Malus domestica*)

Birne (*Pyrus*)

Echte Zwetschge (*Prunus domestica*)

Artenliste Sträucher:

Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Rosa arvensis

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Röter Holunder (*Sambucus racemosa*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Rosa canina


Rosa glauca

Rosa rubiginosa

12



erhaltenswerter Baumbestand

- 13  zu entfernender Baumbestand
- 14 Zum Antrag auf Baugenehmigung oder im Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen
- 15 Von der Filialkirche St. Stefan können Geräuschemissionen ausgehen. Glockenläuten ist von den umliegenden Bewohnern zu dulden.
- 16 Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) durch Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen nach ortsüblicher Praxis sind von den Grundstückseigentümern und –besitzern im Planbereich zu dulden. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr morgens und während der Erntezeit auch nach 22 Uhr zu rechnen ist.
- 17 An jeder Einmündung und jeder Grundstückszufahrt zur Stefanusstraße und zum parallel verlaufenden Gehweg sind Sichtfelder nach der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt) in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 07/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Maisach, den

 Hans Seidl, Erster Bürgermeister