

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET; NACHFOLGEND GENANNT
GEWERBLICHE NUTZUNGEN GEM. § 4 ABS. 2 UND 3
BauNVO WERDEN JEDOCH AUSGESCHLOSSEN:
- SCHANK-UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE BETRIEBE
DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, BARS UND SPIEL-
AUTOMATENBETRIEBE
 - SONSTIGE AUCH NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE
 - GARTENBAUBETRIEBE
 - TANKSTELLEN

- 1.1.2 C BEZEICHNUNG DER BAUQUARTIERE A - F, z.B. "C"

2.1.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE,
DACHGESCHOSSAUSBAU MÖGLICH.
- 2.1.2 GR 2x 295 MAXIMAL MÖGLICHE GRUNDFLÄCHE JE BAURAUUM IN DEN
EINZELNEN BAUQUARTIEREN A - F, z.B. 2 x 295 qm.
ANLAGEN NACH § 19, ABS.4 BauNVO SOWIE NEBENAN-
LAGEN i.S. DES § 14, ABS. 1-2 BauNVO BLEIBEN
BEI DER ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHEN
UNBERÜCKSICHTIGT.

3.1.0 BAUWEISE

- 3.1.1  BAUGRENZE

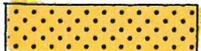
- 3.1.2  VERBINDLICHE FESTLEGUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG

- 3.1.3  NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- 3.1.4  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 3.1.5 SD GENEIGTE DACHFORM, NUR ALS SATTELDACH ZULÄSSIG
ÜBERDACHUNGEN VON HAUSZUGÄNGEN, ERKERN ODER
ÄHNLICHEN UNTERGEORDNETEN ANBAUTEN SOWIE ERD-
GESCHOSSIGE WINTERGÄRTEN BZW. GLASVERANDEN
SIND ALS DEM HAUPTDACH ANGEPASSTE PULTDÄCHER
ZULÄSSIG
- 3.1.6 WH 6,5 MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE, GERECHNET VON DER
NATÜRLICHEN BZW. FESTGELEGTEN GELÄNDEOBERFLÄCHE
BIS ZUM SCHNITTPUNKT TRAUFSSEITIGE AUSSENWAND-
DACHHAUT, z.B. 6,5 m
- 3.1.7  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES
- 3.1.8  ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG
INNERHALB DES BAUGEBIETES

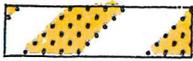
4.1.0 VERKEHRSFLÄCHEN / RUHENDER VERKEHR

- 4.1.1 PKW-STELLPLÄTZE ALS VERBINDLICHE BEMESSUNGSGRUNDLAGE WERDEN
ZWEI PKW-STELLPLÄTZE PRO WOHNUNG FESTGESETZT,
WOBEI MINDESTENS EIN STELLPLATZ PRO WOHNUNG
IN ÜBERDACHTER FORM AUSZUFÜHREN IST.

- 4.1.2  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

- 4.1.3  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.1.4



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (HIER: WOHNSTRASSE IM VERKEHRSBERUHIHTEN BEREICH)

4.1.5



ÖFFENTLICH GEWIDMETER EIGENTÜMERWEG BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (HIER: BEFAHRBARER WOHNWEG)

4.1.6



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

4.1.7



PKW-STELLPLÄTZE

4.1.8



PKW-GARAGEN MIT SATTELDACH UND FESTLEGUNG DER FIRSTRICHTUNG

5.1.0 GRÜNFLÄCHEN

5.1.1



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE/STRASSENBEGLEITGRÜN

5.1.2



PFLANZGEBOT FÜR MITTELKRONIGE BÄUME/ 5-6 m
(s.a. ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG)

5.1.3



PFLANZGEBOT FÜR KLEINKRONIGE BÄUME/ 4 m
(s.a. ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG)

5.1.4



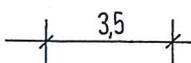
PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER
(s.a. ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG)

5.1.5



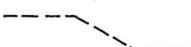
KINDERSPIELPLATZ IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE

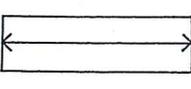
6.1.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6.1.1  MASSZAHL IN METERN, z.B. 3,5 m

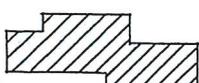
7.1.0 HINWEISE

7.1.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

7.1.2  VORSCHLAG FÜR DIE TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN

7.1.3  VORGESCHLAGENE BAUKÖRPERUMFASSUNGEN IM
BEREICH FESTGESETZTER BAUGRENZEN

7.1.4 118 FLURSTÜCKNR. BESTEHENDER GRUNDSTÜCKE, z.B. 118

7.1.5  VORHANDENE BEBAUUNG

B. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

8.1.0 BAULICHE GESTALTUNG

- 8.1.1 DACHNEIGUNG HAUPTGEBÄUDE SIND MIT 32 BIS 37 GRAD, NEBENGE-
BÄUDE/GARAGEN MIT 24-32 GRAD FESTGESETZT. DACH-
ÜBERSTAND TRAUFSSEITIG MAX. 0,65 m, AM ORTGANG
MAX. 0,3 m. DACHNEIGUNG, DACHFORM U. FIRSHÖHE
ZUSAMMENGEBAUTER GARAGEN SIND EINHEITLICH
AUSZUFÜHREN:
- 8.1.2 DACHDECKUNG MIT ZIEGEL-BZW. BETONDACHSTEINEN IN ROTTÖNEN, BEI
UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN (EINGANGS-UND BALKON-
ÜBERDACHUNGEN, WINTERGÄRTEN ETC.) SIND BLECH-
ODER GLASEINDECKUNGEN ZULÄSSIG.
- 8.1.3 KNIESTOCK ALS TRAUFSSEITIGE ERHÖHUNG DER AUSSENWAND IM DACH-
RAUM WIRD EIN KONSTRUKTIVER KNIESTOCK BIS MAX.
40 cm HÖHE ZUGELASSEN, AN DER AUSSENWAND GEMESSEN
VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPARREN.
- 8.1.4 DACHGAUBEN DACHGAUBEN WERDEN NUR ZUGELASSEN, WENN DIE
DACHNEIGUNG MINDESTENS 35 GRAD BETRÄGT.
PRO HAUSEINHEIT UND DACHSEITE WIRD JE EINE
STEHENDE EINZELGAUBE MIT SATTELDACH IN EINER
BREITE VON MAX. 1,50 m GESTATTET. DIE GAUBE IST
DER GESTALTUNG DES HAUPTDACHES ANZUPASSEN, DER
GAUBENFIRST MUSS DEUTLICH UNTER DEM FIRST DES
HAUPTDACHES LIEGEN. BEI ENDHÄUSERN IST BIS ZUR
GAUBE EIN MINDESTABSTAND VON 2,0 m AB AUSSEN-
KANTE GIEBELMAUERWERK EINZUHALTEN.
- 8.1.5 DACHFENSTER ANSTELLE VON DACHGAUBEN KÖNNEN PRO HAUSEINHEIT
UND DACHSEITE MAX. ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER MIT
EINER LICHTFLÄCHE VON MAX. 1,2 qm PRO FENSTER-
ELEMENT ANGEORDNET WERDEN.

8.1.6 AN DER DEM WOHNGARTEN ZUGEWANDTEN TRAUFSSEITE 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.

8.1.7 AUSSENWÄNDE VON GEBÄUDEN SIND ZU VERPUTZEN UND IN HELLEN, NATÜRLICH WIRKENDEN FARBTÖNEN ZU STREICHEN. KUNST-UND ZIERPUTZARTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

9.1.0 EINFRIEDUNGEN

9.1.1 FÜR EINFRIEDUNGEN HAT DIE GEMEINDE MAISACH AUFGRUND ART.91 ABS.1 NR.4 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BayBO- (BayRS 2132-1-I) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 28.06.1990 (GVBl. S.213) MIT WIRKUNG VOM 27.04.1993 EINE SATZUNG ERLASSEN, DIE ZUM INHALT DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT ERKLÄRT WIRD

10.1.0 NEBENANLAGEN

10.1.1 STELLPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER SIND SO ANZUORDNEN, DASS SIE NICHT STÖREND WIRKEN, SIE SIND ZU ÜBERDACHEN UND MIT RANK- UND KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

10.1.2 ANLAGEN ZUR GEWINNUNG UND SPEICHERUNG VON SOLARENERGIE SIND ERWÜNSCHT UND WERDEN ZUGELASSEN, SOWEIT SIE SICH AUF DAS ERSCHEINUNGSBILD DER GEBÄUDE UND IHRER UMGEBUNG NICHT STÖREND AUSWIRKEN.

10.1.3 GARTEN- UND GERÄTEHÄUSCHEN SIND BIS ZU EINER BEBAUTEN FLÄCHE VON MAX. 6,0 qm ZULÄSSIG, WOBEI ALS DACHFORM EIN FLACHGENEIGTES SATTEL-DACH MIT EINER FIRSHÖHE VON MAX. 2,5 m AB OK VORHANDENES BZW. GEPLANTES GELÄNDE FESTGESETZT WIRD.

11.1.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

11.1.1 FÜR ALLE INNERHALB DES PLANGEBIETES ZUR AUSFÜHRUNG KOMMENDEN GEWERBLICHEN NUTZUNGEN IST ZUM JEWEILIGEN ANTRAG AUF FREISTELLUNG BZW. NUTZUNGSÄNDERUNG EIN SCHALLSCHUTZGUTACHTEN VORZULEGEN, DAS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG SÄMTLICHER IM UNMITTELBAREN EINFLUSSBE- REICH LIEGENDEN ANLAGEN UND BETRIEBE DIE EINHALTUNG DER GEMÄSS TA LÄRM UND VDI 2058, BLATT 1, ZULÄSSIGEN IMMISSIONSRICHTWERTE UND MASSGEBLICHEN SPITZENSCHALLPEGEL NACHWEIST. AUSNAHMEN HIERVON SIND MIT ZUSTIMMUNG DER IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE BEIM LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK MÖGLICH (z.B. BEI LÄRMARMEN NUTZUNGEN)

11.1.2 UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LAND- SCHAFTSPFLEGE SIND DIE BEFAHRBAREN WOHNWEGE, DIE PARKBUCHTEN IM BEREICH ÖFFENTLICHER VERKEHRSFLÄCHEN, DIE PRIVATEN STELLPLÄTZE BZW. OBERIRDISCHE PARKFLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN PFLASTER- BELÄGEN ZU VERSEHEN

11.1.3 AUFGRUND DER LAGE DES PLANGEBIETES INNERHALB DER LÄRMSCHUTZZONE C_i DES MILITÄRISCHEN FLUGPLATZES FÜRSTENFELDBRUCK MÜSSEN DIE BAUTEILE, DIE AUFENTHALTS- U. BÜRORÄUME NACH AUSSEN ABSCHLIESSEN, EIN BEWERTE- TES 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 GESAMTSCHALLSCHUTZMASS FÜR ALLE AUSSENBAUTEILE NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD. HIERFÜR IST EIN RECHNERISCHER NACHWEIS ZU ERBRINGEN.

C. S O N S T I G E H I N W E I S E

- 12.1.1 DURCH DIE BEWIRTSCHAFTUNG DER UMLAUFEND ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN KANN ES ZU STÖRENDE, JEDOCH ORTSÜBLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DAS PLANGEBIET DURCH LÄRM-, STAUB- UND GERUCHS-IMMISSIONEN KOMMEN.
- 12.1.2 SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN BEI BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGUNGS- UND ABWASSERENTSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.
- 12.1.3 GRUNDSÄTZLICH SIND ZU BAUANTRÄGEN BZW. ANTRÄGEN AUF FREISTELLUNG STELLUNGNAHMEN ZU VORBEUGENDEN BRANDSCHUTZMASSNAHMEN WIE FEUERWEHRZUFahrTEN, FLUCHT- UND RETTUNGSWEGEN, LÖSCHWASSERVERSORGUNG USW., DIE NICHT VOM GENEHMIGUNGSVERFAHREN GEM. ART.70 BayBO FREIGESTELLT SIND, ERFORDERLICH.
IM BRANDFALLE MÜSSEN DIE DURCHFÜHRUNG VON FEUERLÖSCHMASSNAHMEN FÜR ALLE GEBÄUDE SOWIE EINE AUSREICHENDE LÖSCHWASSERVERSORGUNG GEWÄHRLEISTET SEIN.
- 12.1.4 DAS BAUGEBIET LIEGT IM BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES FÜRSTENFELDBRUCK NACH § 12 ABS. 2 u. ABS. 3 ZIFF. 1a LUFTVERKEHRSGESETZ (LuftVG) DIE ERRICHTUNG VON BAUWERKEN DARF VON DER FÜR DIE ERTEILUNG DER BAUGENEHMIGUNG ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDE IM BEREICH DES § 12 ABS. 2 LuftVG IN JEDEM FALL, IM BEREICH DES § 12 ABS. 3 ZIFF. 1a BEI ÜBERSCHREITEN DER DORT GENANNTE BEGRENZUNGEN NUR MIT ZUSTIMMUNG DER WEHRBEREICHsverWALTUNG VI - MILITÄRISCHE LUFTFAHRTBEHÖRDE - GENEHMIGT WERDEN (§ 12 Abs.2 Satz 1 und Abs.3 Ziff.1 a LuftVG).

DAS AUFSTELLEN VON KRÄNEN ALS ERRICHTUNG ANDERER LUFTFAHRTHINDER-
NISSE i.S.v. § 15 ABS.1 SATZ 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG
BEDARF IM BEREICH DES § 12 ABS.2 LuftVG IMMER, IM BEREICH DES § 12
ABS. 3 ZIFF. 1a LuftVG NUR BEI ÜBERSCHREITEN DER DORT GENANNTEN BE-
GRENZUNGEN DER BESONDEREN GENEHMIGUNG DER WEHRBEREICHsverwaltung
VI - MILITÄRISCHE LUFTFAHRTBEHÖRDE (§ 15 Abs.2 Satz 3 LuftVG).

- 12.1.5 DIE BAULICHEN ANLAGEN SIND VOM BAUWERBER BZW. EIGENTÜMER GEGEN AN-
STEHENDES GRUNDWASSER ZU SCHÜTZEN. FÜR BAUWASSERHALTUNGEN SIND ENT-
SPRECHENDE GENEHMIGUNGSVERFAHREN DURCHZUFÜHREN, WOBEI DAS GEFÖRDER-
TE WASSER VORRANGIG WIEDER VERSICKERT WERDEN SOLL.
- 12.1.6 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 BEKANTGEMACHT WERDEN.
- 12.1.7 NIEDERSCHLAGSWASSER SIND AUSSCHLISSLICH AUF EIGENEM GRUNDSTÜCK
SCHADLOS ZU VERSICKERN.

GEMEINDE MAISACH:


.....


PLANFERTIGER:


.....