

Gemeinde Maisach, Landkreis Fürstfeldbruck

Bebauungsplan: Überacker, Aumüllerstraße

Planfertiger: Gemeinde Maisach, Schulstraße 1, 82216 Maisach

Plandatum: 17.09.1996

07.11.1996

16.10.1997

19.12.1997

25.05.1998 (berichtigt gemäß Bescheid des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 04.05.1998)

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 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 Nutzung

- a) Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- b) Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen.
- c)  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschungsrün“

3. Maß der baulichen Nutzung

GR 140 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes; z.B. höchstens 140 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

- a) Als Höchstgrenze ist ein Vollgeschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) zugelassen.
- b) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- c)  Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m wird an einer Seite zugelassen, wenn die Abstandsflächen (nach der BayBO, jedoch mind. 3,0 m) und die Geschoßfläche eingehalten wird.

Zusätzlich sind Eingangüberdachungen außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand hervortreten

Zum Anbau von Wintergärten und überdachten Freisitzen darf die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und einer Fläche von max. 12,5 qm je Einzelhaus und von max. 10 qm je Doppelhaushälfte überschritten werden.

- d) 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.
- e)  Baulinie

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die genaue Höhenlage der Gebäude ist in Form eines Geländeschnitts kenntlich zu machen. Die festgesetzten Höhen in der Anlage der Begründung ("Höhenplan") sind einzuhalten. Das Schnurgerüst und die Höhenlage der Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoß sind von einem Vermessungsbüro abzunehmen. Der Gemeinde sind hierüber Bescheinigungen vorzulegen. Mit dem Bau des Erdgeschosses darf erst begonnen werden, wenn die Bescheinigung über die Höhenlage der Rohfußboden-Oberkante im Erdgeschoß der Gemeinde vorgelegt und geprüft ist.
- b) Es ist ein Kniestock bis max. 0,60 m zulässig (gemessen von OK Rohdecke und Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren), wobei eine Traufhöhe von max. 4,00 m nicht überschritten werden darf (gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenkante mit der Dachhaut).
- c)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- d) Dächer sind als Satteldächer mit naturroter Ziegeleindeckung auszubilden. Dachneigung 35 ° - 40 °. Vordächer, Gauben und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute

Glashäuser und Wintergärten können mit einer Glas/Metall- oder Glas/Holzkonstruktion gedeckt werden.

- e) Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten.
- f) Der Dachüberstand wird an der Traufseite mit max. 0,8 m und an der Ortgangseite mit max. 0,5 m festgesetzt.
- g) Dachgauben sind mit einem Satteldach zu versehen und nur bis zu einer max. Breite von 1,80 m zulässig.
Zwerggiebel sind mit einem Satteldach versehen bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Die Anzahl wird auf max. 1 Zwerggiebel oder 2 Dachgauben je Dachseite beschränkt (beim Doppelhaus je Haushälfte).
- h) Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Strukturputz sowie Glasbausteine sind nicht zulässig. Wandverkleidungen sind nur in einheimischen Hölzern mit senkrechter Schalung zulässig; hölzerne Bauteile sind nur mit hellen, naturbelassenden Holzschutzmitteln einzulassen - dunkle Beizungen sind unzulässig.
- i) Abgrabungen, sind mit Ausnahme von Garagenzufahrten, die Anlegung von Stellplätzen und als Abschrägungen bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m bei den Parzellen 1 bis 4 nur nördlich der Wohngebäude, sind unzulässig.

6. Garagen

- a) Ga SD Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze mit Satteldach
- b) Ga FD Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze mit Flachdach

Garagen oder überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Für Garagen oder überdachte Stellplätze ist an den seitlichen Grundstücksgrenzen Grenzbebauung vorgeschrieben.

- c) 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. Doppelgaragen sind bezüglich Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.
- d) Überdachte Stellplätze sind nur in Holz zulässig. Es dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.
- e) Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtsseite min. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Die Platzbereiche vor den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

- f) Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die jeweils neuesten Richtzahlen des Landratsamtes Fürstfeldbruck maßgebend.

7. Nebengebäude

- a) 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 bei Grenzbebauung zulässig.

8. Einfriedungen

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

9. Verkehrsflächen

- a)  Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigt)
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c) Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

10. Grünordnung

- a)  bestehende und zu erhaltende Bäume

 zu pflanzende Bäume

 zu beseitigende Bäume



vorhandener Grünstreifen (Hang) Bäume sind zu erhalten; soweit geschädigte Bäume gefällt werden müssen, ist an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

- b)  privater Grünstreifen, Breite 5,0 m
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. 2,0 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.

- c) 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

Bäume zu pflanzen, daß je 200 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend Absatz 9 d) 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.

d) An großkronigen Baumarten dürfen ausschließlich folgende verwendet werden:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hochstamm Obstbäume (*Malus spec*, *Pyrus Spec*, *Juglans regia*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

An kleinkronigen Baumarten können verwendet werden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Feldulme (*Ulmus minor*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
- sowie Halbstamm-Obstbaumsorten

e) Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind Hecken der folgenden Arten zulässig:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

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

- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*Salix incana*)

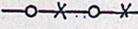
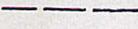
Hecken aus anderen Pflanzen, wie z.B. Zypressen oder Fichten sind nicht zulässig. Im Ortsrandbereich sind Schnitthecken zu vermeiden.

- g) 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.
- h) Eine Begrünung der Fassaden, sowohl mit sommer- als auch wintergrünen Arten bzw. mit Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.
- i) 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.
- k) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht. Soweit sinnvoll und möglich sind Bereiche auszuweisen, die sich als ökologische Ausgleichsflächen in naturnaher Gestaltung eignen (z.B. Versickerungsmulden, Successionsflächen, Feucht- und Trockenstandorte). Gartenabfälle sollen kompostiert werden. Im Freiflächengestaltungsplan soll deshalb pro Garten auch ein Kompostplatz festgelegt werden.

11. Vermessung

- a) ~~+7 -f~~ Maßangabe in Metern, z.B. 7,00 m

B) Hinweise

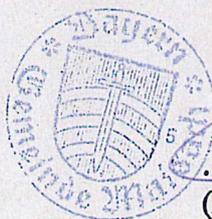
- 1)  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 808 Flurstücksnummer, z.B. 808
-  bestehendes Hauptgebäude
-  bestehendes Nebengebäude

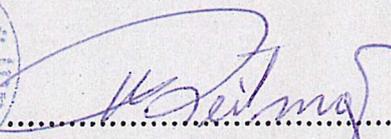
- 2) Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
- 3) Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein. Grundsätzlich ist zu allen Bauanträgen, die nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, eine Stellungnahme zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich.
- 4) Die tachymetrische Höhenaufnahme für das Baugebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5) Die baulichen Anlagen sind vom Bauwerber bzw. Eigentümer gegen eventuell auftretendes Hangwasser und 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.

Planfertiger:
Maisach, den 25.05.1998
Gemeinde Maisach

Gemeinde Maisach
Maisach, den 25.05.1998


.....
Köll




.....
(Reitmayr, 2. Bürgermeister)