

**Ortsabrundungssatzung**  
**für den Bereich Stefansberg, Hauptstr. West**

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB1 I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVB1 S. 796), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1 S. 127) folgende **Ortsabrundungssatzung**.

**§ 1 Geltungsbereich**

1.1 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.  
■ ■ ■ Planzeichen für Grenze

**§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

2.1 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

**§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen**

- 3.1 Auf dem Grundstück Flur Nr. 117 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen zulässig (-----). Das Wohnhaus ist mit einer Grundfläche von max. 90 m<sup>2</sup> und 2 Vollgeschossen zu errichten, wobei das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß. Aufgrund der Hanglage darf das freiliegende Kellergeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden (es zählt nicht zu den Vollgeschossen).
- 3.2 Die Bauweise ist I + D (Nordseitig darf sich das Gebäude nur als E+D Gebäude zeigen). Der Kniestock darf max. 1,10 m betragen, gemessen ab OK Erdgeschoßrohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenwandkante..
- 3.3 Die Dachneigung darf mind. 30 Grad, max. 38 Grad betragen. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes muß in Ost-West-licher Richtung verlaufen.
- 3.4 Geländeänderungen zur Anpassung an das Gebäude oder für Zufahrten sind zulässig.

**§ 4 Festsetzung Garage:**

4.1 Das Dach der Garage darf nicht unter das Hauptdach einbezogen werden.

**§ 5 Immissionsschutz**

5.1 Nach der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck (Stand Januar 1989) liegt das Planungsgebiet in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C mit einem fuglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A).

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Schalldämmmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

**§ 6 Hinweise und Empfehlungen**

6.1 Die Eingrünung ist entsprechend der Anlage 1 (Grünordnung) zu dieser Satzung anzulegen. Die Einfriedungssatzung vom 07.04.1993 und die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude vom 31.05.1995 sind einzuhalten.

6.2 Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

6.3 Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräusentwicklung durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen etc.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkung durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

6.4 Bauvorhaben müssen vor Bezug an die öffentlichen Trinkwasser- und Abwasseranlagen angeschlossen werden. Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen soll überwiegend versickert werden. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll 5 m nicht überschreiten.

6.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken, insbesondere sind Zufahrten in wassergebundener Bauweise zu errichten.

6.6 Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich.

#### § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt durch Ihre Bekanntmachung in Kraft.

Maisach den, 20. AUG. 2001

Unterschrift (Landgraf)  
L. Bürgermeister



Anlagen:  
Verfahrensvermerke, Grünordnung

gefertigt: 06.11.2000  
geändert: 16.02.2001  
geändert: 07.06.2001

# Vorschlag Bebauung

