





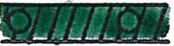



**Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 637  
„Maisach, Frauenstraße Süd III“**

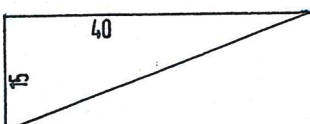
Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 9, 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl S.65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Änderungs-Bebauungsplan als Satzung.

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1)  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 2)  Baugrenze
- 3)  Straßenbegrenzungslinie
- 4)  Private Verkehrsfläche als Zufahrt zum landw. Grundstück
- 5)  öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Radweg
- 6)  Maßzahl in Meter, z.B. 4,0 m
- 7)  Private Grünfläche  
Pflanzgebot für Baum und Buschgruppen bzw. Hecken entsprechen der textlichen Festsetzung 1.6.2 bis 1.6.6
- 8) **GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- 9) **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschoße
- 10) **0,7** max. Grundflächenzahl, z.B. 0,7
- 11) **0,75** max. Geschosflächenzahl, z.B. 0,75
- 12) **PD** Pultdach
- 13) **SD** Satteldach
- 14) **FD** Flachdach
- 15) **20 - 30 °** Dachneigung, z.B. 20 - 30 °
- 16) **0** offene Bauweise
- 17)  öffentliche Verkehrsfläche, Straße



18)  Grenze unterschiedlicher Nutzung

19)  Sichtdreieck (Schenkellänge in Metern), z.B. 40 und 15 m, von Sichthindernissen über 1,00 m von OK Straße freizuhalten


**B) Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

1)  bestehende Grundstücksgrenzen

2) 2242 Flurstücksnummern, z.B. 2242

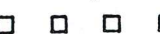
3)  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4)  Trafostation

5)  Grenze der Lärmschutzzone A nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck

Innerhalb der Lärmschutzzone A des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 50 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 6 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

6)  Siedlungsspuren, Bereich der vorgeschichtliche Befunde erwarten läßt. Vor Baubeginn ist rechtzeitig eine Sondagegrabung durch das Fundareal vorzunehmen, um festzustellen, ob eine großflächige Grabung erforderlich ist. Die weiteren Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, abzusprechen. (Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.03.1996 ist im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.)

7) Zu Bauanträgen, die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt werden, sind grundsätzlich Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswege, Löschwasserversorgung usw. erforderlich.

8) Das Plangebiet 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 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 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).



Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 1 und 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften des §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird hingewiesen - (Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung vom 28.03.1996).

**C) Festsetzungen durch Text**

1. Die als private Zufahrt zum landw. Grundstück festgesetzte Fläche ist zu bepflanzen, sobald eine andere rechtlich gesicherte Zufahrt zu den landw. Grundstück vorhanden ist.
2. Die max. Wandhöhe bei drei Vollgeschossen darf 11,5 m bei zwei Vollgeschossen 8,0 m nicht überschreiten.
3. Die max. Firsthöhe und die Höhe technischer Einrichtungen (Schornsteine, Antennen etc.) ist mit 15 m ab gewachsenem Gelände (= + 515,70 üNN) begrenzt.

D) Die Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 637 "Maisach, Frauenstraße Süd III" (Planfassung vom 10.04.1986) und der Begründung i.d.F. vom 10.04.1986. Im übrigen gilt der Bebauungsplan Nr. 637 in der Planfassung vom 10.04.1986 und der Begründung vom 10.04.1986 weiterhin.

Gemeinde Maisach, Schulstr. 1  
82216 Maisach



Maisach, den 20.01.1997

.....  
Landgraf  
(1. Bürgermeister)

Planfertiger:

Gemeinde Maisach, Schulstr. 1  
82216 Maisach

Maisach, den 20.01.1997

Erstfassung: 22.02.1996  
geändert: 14.05.1996  
gem. Bescheid des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom  
13.01.1997 - Az.: 21V-610-11/6-637 am 20.01.1997

.....  
Köll  
(Köll)