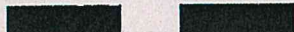


Ortsabrundungssatzung "Rottbach-West"

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches -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 Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl S. 65), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127) folgende Ortsabrundungssatzung:







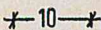
§ 1 Geltungsbereich

 Grenze des Geltungsbereichs

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

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

§ 3 Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Baugrenze
Zusätzlich sind Eingangsüberdachungen - als untergeordnete bauliche Anlagen - 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 überschritten werden.
2.  Fläche für Garage
3.  Firstrichtung
4. GR 160 maximale Grundfläche, 160 qm, für Flächen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuzurechnen sind, darf die Grundfläche um 80 % überschritten werden.
5.  Grünstreifen bzw. Anpflanzung zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung, dicht bepflanzt nach Festsetzung § 4 Ziffer 7
6.  Grünfläche, Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste entsprechend Festsetzung § 4 Ziffer 7)
7.  zu erhaltende Bäume, falls ein Baum beseitigt werden muß, hat an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung zu erfolgen
8.  Maßangabe in Meter, z.B. 10 m

9. SD Satteldach, Dachneigung zwischen 35° - 40°. Für Überdachungen von Hauseingängen, Erkern oder ähnlichen untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten.

§ 4 Festsetzungen durch Text

1. Die bauliche Nutzung des Gebietes wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Soweit auf den einbezogenen Grundstücken keine Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt sind, bestimmt sich die Zulässigkeit von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten nach § 34 BauGB.
2. Es sind max. 2 Vollgeschoße zugelassen.
3. Aufgrund der Geländeneigung ist im Gebäudeschnitt die Höhenlage kenntlich zu machen. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Höhenlage der Fußbodenoberkanten festgelegt.
4. Die Eindeckung der Wohnhäuser hat mit ziegelroten Dachpfannen zu erfolgen. 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.
5. Die Anlage der nicht bebauten Flächen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
6. Pro angefangene 200 qm Freifläche wird die Neupflanzung mindestens eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung (entsprechend der Festsetzung Ziffer 6) oder eines Hochstamm-Obstbaumes festgesetzt. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet.
7. Entlang des Ortsrandes ist alle 15 Meter ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie Sträucher (Pflanzdichte: 1 St./2,25 qm - entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m) und Kleinbäume der folgenden Arten zu pflanzen:
 - Großbäume: Stieleiche, Rotbuche, Winter-, Sommerlinden, Berg-, Spitzahorn, Esche, Berg-Flatterulme, Hängebirke, Weißtanne
 - Kleinbäume: Eberesche, Mehlbeere, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Halbstamm-Obstbäume
 - Sträucher: Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, roter Hartriegel, Hundsrose, Liguster, Schlehe, Traubenkirsche, Wolliger Schneeball
8. Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 5 Hinweise

1. 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.
2. Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuscentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

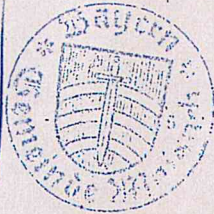
3. Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.
4. Im Brandfälle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
5. Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., die nicht nach Art. 70 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich.
6. — — — — Freileitung der Isar-Amperwerke AG
7. 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 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 03.04.1998
Gemeinde Maisach

Landgraf
1. Bürgermeister



Maisach, den 03.04.1998
Planfertiger
Bauamt der Gemeinde Maisach

Köll
Köll

Erstfassung: 12.01.1998
geändert: 03.04.1998