

Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 788 "Germerswang-Nordwest"

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.**

Die Festsetzungen und Hinweise dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzen die textlichen Festsetzungen und die Hinweise des Bebauungsplanes-Nr. 788 "Germerswang-Nordwest" (Plan und Begründung jeweils in der Fassung vom 08.11.1994). Die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und der Grünordnungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen, Text und Hinweise des Bebauungsplanes-Nr. 788, sowie die Begründung jeweils in der Fassung vom 08.11.1994 gelten weiterhin.

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Wohngebiet gemäß § 4 (WA) BauNVO und Flächen für Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung "Wertstoffinsel") gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - gemäß Planeintrag
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird entsprechend dem Planeintrag einschließlich der Dachgeschoße als maximal festgesetzt.
- 1.3 Die höchstzulässige Geschoßfläche wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Wintergärten, sowie Aufenthaltsräume im Nichtvollgeschoß sind in die Geschoßflächenberechnung miteinzubeziehen.
- 1.4 Müllanlagen und dergl. sind in die Wohn- oder Garagengebäude zu integrieren. Räume für Gartengeräte sind im Anschluß an Wohn- oder Garagengebäude bis zu einer Größe von max. 25 cbm umbauten Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Eine Wertstoffinsel ist an der Kermarstraße an der südwestlichen Ecke des Baugebietes festgelegt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die Bebauung wird als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Grenze unterschiedlicher Nutzung (im Flächennutzungsplan festgesetzte Wohnbaufläche) darf in keinem Fall - ausgenommen 50 cm Dachüberstand und Stützmauern bis max. 1,0 m Höhe - überschritten werden.
Außerhalb dieser Linie sind bauliche Anlagen jedweder Art (Einfriedungen siehe Punkt 1 Vorbemerkungen) unzulässig. Die Vorgaben zur Firstrichtung und zu den Nebenkörpern (siehe C. 3) sind einzuhalten.
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, sind diese Abstandsflächenreduzierun-

gen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO zulässig.

- 2.2 Die Höhenlage der Gebäude und ggf. der Garagen wird entsprechend dem "Beiplan zur Höhenentwicklung und Darstellung der Parzellennummern für Höhenkoten / M 1 : 1000" festgesetzt (siehe Begründung Seite 9 und 10). Die angegebenen Höhen bezeichnen den jeweils höchsten Punkt der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß der Wohngebäude. Aufgrund der teilweise großen Höhenunterschiede wird festgesetzt, daß die Errichtung von Stützmauern - soweit erforderlich - zulässig ist.

Die Höhe der Stützmauern außerhalb der im Flächennutzungsplan festgesetzten Wohnbaufläche (Abrenzung unterschiedlicher Nutzung) wird auf max. 1,0 m begrenzt. Darüberhinaus erforderliche Geländeanpassungen sind durch Abgrabungen vorzunehmen.

Im Freiflächenplan und in Form eines Geländeschnittes sind nähere Angaben zur Lage und Höhe der Gebäude und evtl. Stützmauern zu machen (vgl. Punkt F 1.5).

- 2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m wird an zwei Seiten zugelassen, wenn die Abstandsflächen (nach der BayBO), die Geschoßfläche und die "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" eingehalten werden.
- 2.4 Eingangüberdachungen sind - als untergeordnete bauliche Anlagen - auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 11 BayBO)

- 3.1 Alle neu zu errichtenden Gebäude sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach auszuführen. Kniestöcke sind bis max. 60 cm zulässig (gemessen zwischen OK Rohdecke und Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren).
- 3.2 Als Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude 40 - 50 Grad (Satteldächer) festgelegt. Der Dachüberstand wird auf maximal 50 cm (Giebelseitig gemessen vom äußersten Wandteil am Schnittpunkt Außenwand mit Dach - an der Traufseite vor Hauseingängen gemessen vor der offenen Stützkonstruktion) festgesetzt.
Die Wandhöhe von Garagen darf max. 3,0 m im Mittel, die Traufhöhe von Nebendächern (z.B. Erker, Wintergärten) max. 3,20 m betragen.
Die Vorsprungsbreite von Nebenbaukörpern (nicht Garagen) darf maximal 30 % der Seitenlänge betragen. Die Summe von Gaubenbreiten darf maximal 30 % der Seitenlänge, die Breite der Einzelgaube maximal 1,50 m außen betragen.
- 3.3 Dachflächenfenster und Giebelaufglasungen sind zu vermeiden. Loggieneinschnitte sind nicht zulässig. Als Außenfläche wird für alle gemauerten oder betonierte Bauteile eine Putzoberfläche aus Fein- oder Rieselputz vorgeschrieben. Zierputze sind nicht zulässig. Die Farbigkeit der Fassaden ist auf Weißtöne und Erdfarben (ocker, beige, grau) zu beschränken.
- 3.4 Als Bedachungsmaterial werden "Pfannen ziegelrot" vorgeschrieben.
- 3.5 Innerhalb der Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,8 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m sind zulässig.
- 3.6 Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster

müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Wohnwege

- 4.1 Für jedes Einfamilienhaus sind zwei Garagen oder Carportplätze zu errichten. Je weitere Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist ein weiterer Stellplatz, für Wohneinheiten über 80 qm sind zwei weitere Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze sind an der bezeichneten Stelle auszuweisen, dürfen nicht eingezäunt werden und nicht auf der Zufahrt der Garagen liegen.
- 4.2 Die Platzbereiche vor den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4.3 Die privaten Flächen (Garagenvorplätze), die an die öffentliche Straßenfläche angrenzen und nicht eingefriedet werden dürfen, sind als Rasenpflasterflächen anzulegen. Die Gemeinde wird dazu einen Freiflächengestaltungsplan aufstellen.

5. Grünordnung

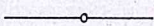
Rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Beiplan zur Grünordnung und städtebaulichen Leitvorstellung, in dem alle planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung enthalten sind.

E) HINWEISE

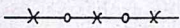
1. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Bebauung



bestehende Flurstücksgrenzen



aufzulassende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

464

bestehende Flurstücksnummern



Angaben für Sondereinrichtungen, z.B. Wertstoffinsel



Trafostation

2. Hinweise durch Text

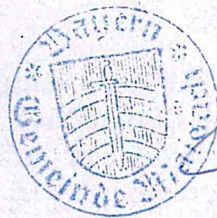
- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten, sowie Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die

Feuerwehr ist § 3 DV BayBO zu beachten.

- 2.3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgung (Mischsystem) vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Der Schutz des Grundwassers (Öl, Detergenzien u. dergl.) ist zu beachten. Die baulichen Anlagen und die Grundstücke sind gegen evtl. auftretendes Hang- und Schichtwasser zu schützen. Entsprechende Maßnahmen sind durch den Bauwerber (evtl. die Bauwerbergemeinschaft) in Absprache mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen.
- 2.4 Bei der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- 2.5 Festlegungen zum Baubeginn und Verlauf werden im Kaufvertrag geregelt und durch die Gemeinde dinglich gesichert.
- 2.6 Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuschentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

Gemeinde Maisach, Schulstr. 1
82216 Maisach

Maisach, den 17. OKT. 1995



I.V.

Reitmayr
Reitmayr
2. Bürgermeister

Planfertiger:

Gemeinde Maisach, Schulstr. 1
82216 Maisach

Maisach, den 17. OKT. 1995

Guckenberger
.....
(Guckenberger)

Erstfassung: 04.06.1995
geändert: 14.09.1995