

Neubauplan

Nr. 23

Gemeinde Maisach

Plangebiet:

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Süden von der Enzianstraße und der verlängerten Enzianstraße (Teilfläche aus Fl.Nr. 118)
- im Westen von der Überackerstraße (St. 2054)
- im Norden vom Feldweg Fl.Nr. 1688/92
- im Osten von der Fl.Nr. 118

Entwurfverfasser:

t o p o s
Architektur und Stadtplanung
Leopoldstraße 62
8000 München 46
Telefon 089/341515

Gefertigt am 26.7.1977

Geändert am 14.2.1978

5.7.1978

Topos

105/2






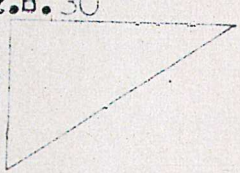



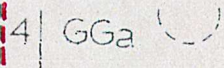


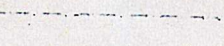
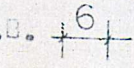
2069

101

erläßt gemäß § 2 Abs.1 und §§ 9,10 des Bundesbaugesetzes (BBauB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973, Art. 107 der Bayer.Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- | | | |
|--------|---|--|
| 1. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| 2. |  | 1 bzw. 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben |
| 3. |  | Baugrenze |
| 4. |  | Richtstrichung der Satteldächer |
| 5. |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 6. a) |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche: FAHRBAHN |
| b) |  | Öffentliche Straßenverkehrsfläche: GEHWEG |
| c) |  | Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 0,8 m Höhe über Straßenoberkante, bezogen auf der Fahrbahnmitte, freizuhalten; ausgenommen Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 300 cm. |
| 7. |  | Parkstreifen für Kraftfahrzeuge mit Anzahl der Stellplätze, öffentlich |
| 8. a) |  | Straßenbegleitgrün |
| b) |  | Grünfläche, öffentlich |
| c) |  | Kleinkinderspielplatz, Größe und Ausstattung nach DIN 18034 |
| 9. |  | Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art |
| 10. a) |  | Gemeinschaftsgarage mit Anzahl der Einstellplätze |
| b) |  | Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen |
| c) |  | Garagen |
| 11. |  | Trafostation |
| 12. |  | Standort für gemeinschaftliche Müllbehälter |
| 13. |  | Einzäunung der Grundstücke durch Holzzaun |
| 14. |  | Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung |
| 15. |  | Abgrenzung der anbaufreien Zone an der St.2054 |
| 16. |  | Maßangabe in Meter |
| 17. |  | Zu- und Ausfahrtsverbot |

1. Das und § 4

2. Neben Polizei für bew

3. Es i

4. Für beträgt gen Wahl sind die richten des leic Höhenau

5. Die r Fahrbahn

Der Dach

6. Für c tung ang setzt. A ten. Die Die Gara

7. Pro h sehempfe

8. Die E einander 2,4 bis An Mater struktio usw.). L

B. Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist nach § 9 BauG in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig mit Ausnahme von Polizei- und Feuermeldeanlagen, öffentlichen Fernsprecheinrichtungen, Stellplätzen für bewegliche Abfallbehälter und Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen.
3. Es ist offene Bauweise festgesetzt.
4. Für die Wohnbauten sind Satteldächer festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt bei den zweigeschossigen Wohngebäuden 32° bis 36° , bei den eingeschossigen Wohngebäuden 24° bis 36° . Bei Grenzbebauung der Reihen- und Doppelhäuser sind diese mit gleicher Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Traufhöhe zu errichten. Bezüglich der Traufhöhe kann in den Bauquartieren i), k) und l) wegen des leicht abfallenden Geländes an den Vor- und Rücksprüngen der Bauzeilen ein Höhenausgleich stattfinden.
5. Die maximale Wandhöhe der zweigeschossigen Wohngebäude darf bezogen auf OK Fahrbahnmitte 6,8 m betragen bei den Reihenhäusern in Giebelstellung
6,0 m betragen bei den Reihenhäusern und Doppelhäusern in Traufstellung.
Der Dachüberstand wird einschließlich Rinne auf 40 bis 70 cm festgesetzt.
6. Für die Garagen sind, soweit innerhalb der Flächen für Garagen eine Firstrichtung angegeben ist, Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24° bis 36° festgesetzt. Aneinandergebaute Garagen sind mit gleicher First- und Traufhöhe zu errichten. Die anderen Garagen können Flachdächer erhalten, maximale Höhe 2,5 m. Die Garagenhöfe sind zu umgrünen.
7. Pro Hausgruppe ist nur eine gemeinschaftliche Antenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.
8. Die Erdgeschoßterrassen auf den Gartenseiten sind durch Abwehrungen untereinander zu schützen, deren Tiefe, senkrecht zur Hauswand gemessen, zwischen 2,4 bis 3,0 m und deren Höhe zwischen 1,8 bis 3,0 m liegen muß.
An Materialien sind zugelassen: Mauerwerk entsprechend Hochbauten, Holzkonstruktionen (Palisaden, horizontal angeordnete Balken und Bohlen, Flechtzäune usw.). Unzulässig sind Rohrmatten und andere Materialien.

9. Die mit einem Planzeichen in ihrem Verlauf festgesetzten Zäune sind als Holzzäune in einer Höhe von 0,8 m auszuführen. Jägerzäune sind nicht zugelassen. Auf der Gartenseite sind zwischen den Grundstücken Holz- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe von 0,8 m zulässig.

10. Für die Reihen- und die Doppelhäuser der Wohnquartiere a), b), c), i), k), l) und g) sind gemeinschaftliche Müllstandorte vorzusehen. Die Müllbehälter für die anderen Häuser sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Die Müllstandorte sind abzupflanzen. Die gemeinschaftlichen Müllstandorte sind mit Palisaden zu umgeben.

11. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume hat entlang den Straßen 20 bis 25 cm, entlang den inneren Erschließungswegen 18 bis 20 cm zu betragen.

Der Pflanzabstand muß von der Überackerstraße mindestens 4,50 m betragen.

Auf den Gemeinschaftsgrünflächen sind heimische Gehölze mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stück pro qm und einer Mindestgröße von 80 bis 100 cm zu pflanzen.

12. Die öffentlichen Stellplätze an den Straßen sowie die Gehwegüberfahrten zu den Garagen sind mit Betonverbundsteinen zu pflastern.

13. Die maximal zulässige Geschosfläche beträgt für

Wohnbauquartier a)	560 qm in 4 Doppelhaushälften zu je 140 qm
-"- b)	560 qm -"-
-"- c)	390 qm in 3 Reihenhäusern zu je 130 qm
-"- d)	600 qm in 3 Einfamilienhäusern zu je 200 qm
-"- e)	1200 qm in 6 -"-
-"- f)	560 qm in 4 Doppelhaushälften zu je 140 qm
-"- g)	1400 qm in 10 -"-
-"- h)	1680 qm in 12 -"-
-"- i)	820 qm in 4 Reihenmittelhäusern zu je 130 qm und 2 Reiheneindhäusern zu je 150 qm
-"- k)	820 qm -"- -"-
-"- l)	950 qm in 5 Reihenmittelhäusern zu je 130 qm und 2 Reiheneindhäusern zu je 150 qm.

14. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei den zweigeschossigen Wohngebäuden 0,4, bei den eingeschossigen Wohngebäuden 0,3.


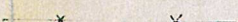


15. Pro Hauseinheit ist mindestens 1 Stellplatz in einer Garage festgesetzt. Für Besucher sind 14 Stellplätze an der Enzianstraße und 10 Stellplätze an der Erschließungsschleife festgesetzt.

Garagenzuordnung:

- Wohnbauquartier a) und b) : 8 Garagen im Garagenhof in Quartier a)
- " c) : 3 Garagen im Garagenhof in Quartier c)
- " d), e), f): jeweils 1 Garage je Hauseinheit auf dem Grundstück
- " g) : jeweils 1 Garage für 7 Doppelhaushälften auf dem Grundstück und 3 Garagen im Garagenhof in Quartier g) für die übrigen 3 Doppelhaushälften.
- " h) : jeweils 1 Garage pro Hauseinheit auf dem Grundstück
- " i) : nördl. Reihenhaus: 1 Garage direkt auf dem Grundstück zugeordnet; die übrigen 5 Häuser erhalten 3 Garagen im Quartier i) und 2 Garagen im Garagenhof im Quartier c) zugeordnet.
- " k) : 6 Garagen im Garagenhof zwischen Quartier l) und h)
- " l) : 7 Garagen im Garagenhof zwischen Quartier l) und h).

16. In den Wohnquartieren d) und e) ist die Errichtung der Garagen außer an den dafür festgesetzten Stellen auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

F. Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
3.  vorhandene Nebengebäude
4.  vorgeschlagene Grundstücksteilung, unverbindlich
5. z.B. 1688/292 Flurstücknummer
6. z.B. **h)** Wohnbauquartiere innerhalb des Baugebietes