

Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Diepoltshofen, Sonnenstraße“

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) für das Gebiet „Diepoltshofen, Sonnenstraße“ folgende
Satzung

§ 1 Geltungsbereich



Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Überacker, werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 28.12.2000 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit


Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.


Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgeggehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen der Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Festsetzungen


3.1 Wohngebäude sind nur innerhalb des Geltungsbereichs zulässig.

3.2  Baugrenze für Wohnhaus-Neubauten

3.3  Fläche für Garagen oder Stellplätze

3.4 II Anzahl der Vollgeschosse, zwei Vollgeschosse zulässig

3.5  Firstrichtung

3.6  Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist.

3.7 Offene Bauweise wird zwingend festgesetzt.

3.8 Dachneigung der Wohngebäude mit E+D 45 bis 51 Grad. Dachneigung der Wohngebäude mit E+I+D zwischen 25 bis 32 Grad.

3.9 Die Satzung der Gemeinde über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude, sowie die Satzung über Einfriedungen in den jeweils gültigen Fassungen sind einzuhalten.

3.10 Lärmschutz:

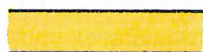
3.10.1 ——— Grenze zwischen der Lärmschutzzone Ci und Ca

3.10.2 Innerhalb der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräumen nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

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 von 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 Gesamtschalldämmmaß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

3.11 Erschließungsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

3.12 Siedlungsspuren



Bereich der vorgeschichtliche Funde erwarten lässt. Vor Baubeginn ist rechtzeitig eine Sondagegrabung durch das Fundareal vorzunehmen, um festzustellen, ob eine großflächige Grabung erforderlich ist.

Es darf kein Erdeingriff ohne Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden, da sich die Reste des Bodendenkmals in geringer Tiefe befinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreichs. Die weiteren Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, abzusprechen.

§ 4 Eingrünung:

4.1 Für jeden Bauantrag ist die Freiflächengestaltung und Eingrünung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen und in Form eines Freiflächenplanes zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei werden entsprechende Anforderungen, insbesondere an durchzuführende Ortsrandeingrünungsmaßnahmen und an sonstige Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt.

4.2 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stieleiche, Winter-, Sommerlinde, Esche, Berg-, Spitzahorn, Berg-, Flatterulme, Rot-

, Hainbuche, Hängebirke, etc.) oder ein Obstbaum (nur Hochstamm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume der entsprechenden Arten werden angerechnet.

Ausländische Laubbaumarten und heimische Koniferen sind in einer Gesamtmenge bis zu 10 Prozent zulässig.

- 4.3 Zur Ortsrandeingrünung ist alle 10 Meter ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie heimische Sträucher und Kleinbäume (Haselnuß, Liguster, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer und Roter Holunder, Gemeiner und Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Weißdorn, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, etc.) zu pflanzen. Bei den Sträuchern ist eine Dichte von mindestens 1 St./2,25 qm (entspricht einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m), bei den Kleinbäumen von mindestens 1 St./4 qm einzuhalten. In diesem Bereich bereits bestehende Bäume und Sträucher der angeführten heimischen Arten sind zu belassen, sie werden angerechnet.
Ausländische Baumarten und gärtnerische Zuchtformen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

- 4.4  Bäume zu erhalten

§ 5 Hinweise

- 5.1  Bestehende Wohngebäude

- 5.2  Bestehende Nebengebäude oder Garagen

5.3 In unmittelbarer Nähe zu den geplanten Gebäuden befinden sich landwirtschaftliche Betriebsflächen von denen nutzungsspezifische Belästigungen ausgehen können.

5.4 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekanntzumachen.

5.5 Die Bauvorhaben sind nach Errichtung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage an diese anzuschließen.

5.6 Die Frage der Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

5.7 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 LuftVG 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 ff 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).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

§ 6 Inkrafttreten

6.1 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Maisach, den 04.05.2001
Gemeinde Maisach

Landgraf
1. Bürgermeister.

Gefertigt: 28.12.2000

geändert: 04.05.2001



Planfertiger:
Maisach, den 04.05.2001
Bauamt der Gemeinde Maisach

Köll
.....
Köll