






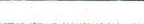
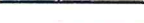

















**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE MAISACH „ROTTBACH NORD-OST“
FÜR GRUNDSTÜCK FLUR NR. 200, 199 und Teilflächen aus 197/1 und 198
GEMARKUNG ROTTBACH**

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|-----|---|--|---------------------|
| 1. | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | |
| 2. | 0,4 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 19 BauNVO | |
| 3. | o | offene Bauweise | |
| 4. | ID | ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig | |
| 5. | ED | nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig | |
| 6. | Sd | zulässige Dachform – Satteldach | |
| 7. |  | festgesetzte Firstrichtung | |
| 8. |  | festgesetzte Grundfläche des Wohngebäudes - z.B. 80 m ² | |
| 9. |  | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | |
| 10. |  | Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO) | <i>blau</i> |
| 11. |  | Straßenbegrenzungslinie | <i>grün</i> |
| 12. |  | öffentliche Verkehrsfläche | <i>gelb</i> |
| 13. |  | öffentliche Verkehrsfläche – verkehrsberuhigte Zone | <i>gelb / ocker</i> |
| 14. |  | PKW Parkplätze | <i>ocker</i> |
| 15. |  | private Verkehrsflächen | <i>magenta</i> |
| 16. |  | private Grünfläche (Randeingrünung) | <i>grün</i> |
| 17. |  | Bäume-Abgang | |
| 18. |  | zu pflanzende Bäume | <i>oliv</i> |
| 19. |  | Fläche für Ausgleichsmaßnahmen | <i>grün</i> |

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | | |
|-----|---|--|-------------|
| 1. | 200 | Flurstücknummer - z.B. 200 | |
| 2. |  | bestehende Grundstücksgrenzen | |
| 3. |  | entfallende Grundstücksgrenzen | |
| 4. |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen | |
| 5. |  | bestehende Gebäude | |
| 6. |  | Bauvorschlag Gebäude und Garagen | |
| 7. |  | Bauvorschlag PKW Stellplätze | |
| 8. |  | amtlicher Höhenfestpunkt | |
| 9. | + 526,99 | Geländebestandshöhen - z.B. 526,99 ü. NN | |
| 10. | *-6,0-* | Maßangabe in Meter - z.B. 6,00 m | |
| 11. |  | Abgrabung | <i>gelb</i> |
| 12. |  | Böschungsfuss Bestand | <i>rot</i> |
| 13. |  | Böschungskrone Bestand | <i>rot</i> |
| 14. |  | Böschung Neu | |

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Nutzung**
Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen (§ 4 BauNVO)
Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Grundfläche**
Es wird nur die zulässige Grundfläche des Wohngebäudes als Höchstmaß
(ohne Garagen und Nebengebäude) festgesetzt. Diese ist über die fertigen
Aussenmaße zu ermitteln. Wandbekleidungen jeglicher Art sind zu berücksichtigen.
Hervortretende untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Terrassen etc. bleiben
unberücksichtigt.
- 3. Erdgeschosshöhe**
Die fertige Fußbodenoberkante darf hangseitig maximal 0,50 m über dem
Ursprungsgelände, gemessen an der höheren hangseitigen Gebäudeecke,
liegen.
- 4. Wandhöhe**
Die Wandhöhe traufseitig, gemessen ab Fertigfußboden im Erdgeschoss bis
Schnittpunkt der Dachausenfläche mit der Aussenwand wird mit maximal 4,50 m
festgesetzt.
- 5. Firsthöhe**
Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, wird
mit maximal 9,50 m festgesetzt.
- 6. Dachüberstände**
Die Dachüberstände dürfen maximal 0,75 m betragen.
- 7. Dachneigung**
Die Dachneigung kann zwischen 35° und 45° gewählt werden.
- 8. Aneinander gebaute Häuser**
Aneinander gebaute Häuser sind in Höhe, Dachform und Dachdeckung angepasst
auszuführen.
- 9. Wintergärten**
An dem Wohngarten zugewandten Traufseiten darf die festgesetzte Baugrenze zum
Anbau eines erdgeschossigen Wintergartens / Glashauses um das Maß von 2,5m in
der Tiefe und bis zu einer Nutzfläche von 15 m² überbaut werden.
Die festgesetzte Grundfläche darf ebenfalls um maximal 15 m² pro Hauseinheit zum
Anbau eines Wintergartens / Glashauses überschritten werden.
Eine Grenzbebauungen des Wintergartens / Glashauses ausserhalb der Baugrenze
ist zulässig, wenn der betroffene Nachbar ebenfalls eine gleichartige Grenzbebau-
ung errichtet.
Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- 10. Garagen und Stellplätze**
sind nach BayBO-GaV bzw. nach dem derzeit gültigen Stellplatzschlüssel des
Landratsamtes Fürstfeldbruck zu ermitteln und nachzuweisen.
Garagen und Stellplätze dürfen auch ausserhalb des Bauraumes errichtet
werden.
Garagendächer sind in Form und Neigung und in der Deckungsart dem
Wohngebäude anzupassen.
- 11. Zufahrten und Stellplätze**
sind zur Vermeidung von Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigem
sickerfähigem Belag auszuführen.
Garagen für Kraftfahrzeuge müssen vom Rand der fertigen Verkehrsanlage
mindestens 5 m entfernt sein.

12. Dachgauben, Garagen und Nebengebäude

Soweit in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, gilt hierfür die jeweils gültige Fassung der gemeindlichen Gestaltungssatzung.
Wird diese aufgehoben, gilt die BayBO entsprechend.

13. Einfriedungen

Soweit in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, gilt hierfür die jeweilige gemeindliche Einfriedungssatzung.
Wird diese aufgehoben, gilt die BayBO entsprechend.

14. Abstandflächen

sind gemäß Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

15. Grünordnung

Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Die Bepflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Bäume

Mindestpflanzgröße H 3 x v. 16 - 18 cm Stammumfang;

an großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer plantanoides*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra und laevis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 2,00 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen;

an kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- sowie Halbstamm-Obstbaumarten

Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea und purpurea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra und racemosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*Salix incana*)

Mauerartig wirkende Schnitthecken sind unzulässig

Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet.
Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

16. Geländeanlage

Die in der Planfassung dargestellte Abgrabung darf nur auf die Höhe des Geländes am Böschungsfuss erfolgen.

Der weitere ursprüngliche Geländeverlauf ist zu erhalten.

Geländeneigungen in Bezug auf den natürlichen Wasserablauf dürfen nicht verändert werden.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler

die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Hangwasser

Im Plangebiet ist mit Hangwasser zu rechnen.

Gebäude sind durch entsprechende Maßnahmen vor dem Eindringen von Hangwasser zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Ausführung von Kellerbauwerken, Kelleraussenzugängen und Lichtschächten.

3. Bodenschichtung

Die Bodenschichtung kann sehr unterschiedlich sein.

Es empfiehlt sich vor Baubeginn ein Bodengutachten erstellen zu lassen.

4. Niederschlagswasser

ist am Anfallsort möglichst flächig zur Versickerung zu bringen.

Muldenentwässerung ist zu bevorzugen.

Als weitere Versickerungsart sind tiefgegründete Rigolen anzulegen.

5. Versorgung

Bei Bezugfertigkeit müssen die Bauwerke an die öffentliche Wasserversorgung und an das Abwassernetz funktionsfähig angeschlossen sein.

6. Sonnenenergie

Zur Erwärmung von Brauchwasser sollte vorrangig Sonnenenergie genutzt werden.

7. Emissionen

Durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe und Flächen kann es durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung derselben zu Geruchs- und Lärmemissionen kommen. Diese sind hinzunehmen.

E FESTSETZUNGEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

1. Bestand

Das Baugebiet befindet sich in Kuppenlage eines Hügels des Tertiären Hügellandes am nordöstlichen Rand des Ortsteils Rottbach.

Ein Teil der überplanten Fläche wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Es handelt sich dabei um eine intensiv genutzte Grünfläche (Teilfläche A). Der andere Teil besteht aus einem Hügel, der mit einer z. T. mehrere Jahrzehnte alten Pioniervegetation an Sträuchern und Bäumen bedeckt ist, die hecken- bis feldgehölzartigen Charakter aufweist und durch die Hügellage einerseits und die bestehende Vegetation andererseits derzeit einen idealen Ortsrand zur Einbindung in die Landschaft darstellt (Teilfläche B). Zur Bauausführung sind die Gehölze zu entfernen und der Hügel ist abzutragen.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung bzw. nach Art 13 d BayNatschG sind nicht vorhanden.

2. Ausgleichsermittlung

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche nach § 21 BNatschG wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Eine so genannte „vereinfachte Vorgehensweise“ im Sinne des Leitfadens ist nicht möglich, da es sich nicht ausschließlich um Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt.

Die Dichte der Bebauung entspricht einer GRZ von 0,36.

Der Versiegelungsgrad ist als „mittel“ nach Typ B zu bezeichnen, liegt jedoch an der oberen Grenze des vorgegebenen Bereichs.

Bei Teilfläche A (3.719 m²) handelt es sich um ein homogenes Gebiet von „geringer“ Bedeutung der Kategorie I des Leitfadens. Hier ist ein Kompensationsfaktor von 0,4 angemessen.

Die Teilfläche B (2.265 m²) ist als Gebiet „mittlerer“ Bedeutung einzustufen. Die Beseitigung des bisherigen Ortsrandbereichs mit eingewachsenen Grünstrukturen ist mit einem Faktor von 0,7 auszugleichen.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Leitfadens ist die Eingrünung des Baugebietes von Bedeutung. Ebenso ist hier die Verwendung von sickerfähigem Belag für Zufahrten und Stellplätze zu betrachten. Weitere nennenswerte Minimierungsmaßnahmen sind nicht geplant.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3.073 m².

3. Bilanz

3.1 überplante Fläche	gesamt	5.984 m²
Bruttobauland	neu	5.984 m ²
Öffentliche Straßenfläche		754 m ²
Öffentliche Parkplätze		38 m ²
Private Gebäudeflächen		880 m ²
Private Garagen, Stellplätze, Zufahrten		692 m ²

3.2 Einstufung der überplanten Fläche

Geringe Bedeutung (Teilfläche A)	3.719 m ²
Mittlere Bedeutung (Teilfläche B)	2.265 m ²

3.3 Herleitung Ausgleichsfläche

<u>Verbrauchsfläche</u>	<u>Kompensationsfaktor</u>	<u>Ausgleichsbedarf</u>
Teilfläche A, 3.719 m ²	* 0,4 =	1.487 m ²
Teilfläche B, 2.265 m ²	* 0,7 =	1.586 m ²
Gesamtbedarf		3.073 m²

4. Ausgleichsdurchführung

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der von der Gemeinde erworbenen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 228, Gemarkung Rottbach. Dort wird entlang der künftigen Grenze zum Grundstück Fl. Nr. 658 eine Feldhecke mit einer Breite von 10 m errichtet.

Die Fläche wird mit standortgerechten heimischen Baum-, und Straucharten bepflanzt.

4.1 Pflanzverband

Anzahl der Reihen: 5

Abstand der Pflanzreihen 1,5 m.

Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 2,0 m.

4.2 Pflanzengröße

Sträucher 60 - 100

Bäume 80 - 120

Für die Zeit des Aufwuchses ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten. Die Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.