

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES  
BEBAUUNGSPLAN 438  
„MAISACH, LUSSTRASSE-MITTE“**

- A) Festsetzungen durch Planzeichen**
- B) Hinweise durch Planzeichen**

Die Punkte A) und B) sind auf der Planfassung abgesetzt.

**C) Festsetzung durch Text**

**1. Allgemeines**

Die Festsetzungen dieses Änderungs-Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 438 „Maisach, Lusstraße-Mitte“ (Planfassung vom 22.05.1979), der 1. Änderung und 3. Änderung (Planfassungen vom 24.07.1997, 14.01.1999 und 17.09.2001). Im Übrigen gelten die Planfassungen und die Begründungen in den vorgenannten Fassungen weiterhin.

**2. Garagen und Stellplätze**

- 2.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt der Stellplatzschlüssel der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) gemäß Bekanntmachung vom 01.01.2008.
- 2.2 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (nach §. 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3 Pkw-Stellplätze

Überflächige und nicht überdachte Stellplätze sind mit sickerförderndem Material zu befestigen wie z. B. Rasengittersteine oder Nutenecksteine.

Gereichte Stellplatzanlagen sind alle fünf Stellplätze durch Grünflächen zu unterbrechen.

**3. Abstandsflächen**

Es wird für den Geltungsbereich nach BayBO Art.81 Abs. 1 Nr. 6 eine Abstandsflächenverkürzung vorgenommen. Die Abstandsflächen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen für alle Gebäudeseiten auf H=3m festgesetzt.

**E) Hinweise durch Text**

**1. Niederschlagswasser**

Die Versickerung des von befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) auszuführen. Dabei soll eine flächenhafte Versickerung in Sickermulden angestrebt werden. Sickerschächte sind aufgrund der geringen Grundwasser-Flurabstände nicht zulässig. Bei Einhaltung der Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

**2. Brandschutz**

Bei Sonderbauten ist mit dem Bauantrag ein Brandschutznachweis einzureichen.

**3. Regenwassernutzung**

Für die Bewässerung der Freianlagen und für Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität ist eine Regenwassernutzung anzustreben.

**4. Sonnenenergie**

Zur Erwärmung von Brauchwasser sollte vorrangig die Sonnenenergie genutzt werden.