




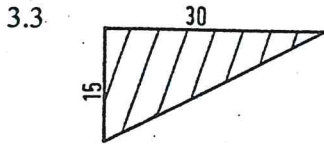
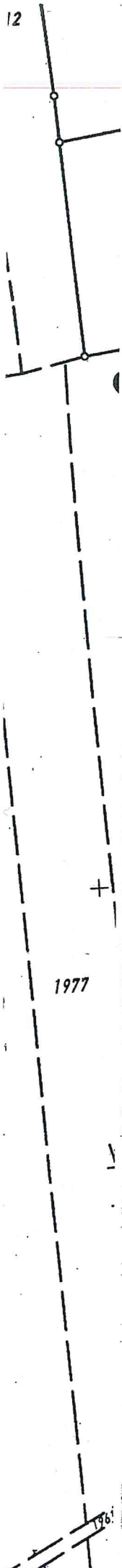


Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 273 „Maisach - West“

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch - BauGB -, §§ 9, 10, 13 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung 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), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.


A) Festsetzungen:

- | | | |
|--|---|---|
| 1 |  | Grenze des Geltungsbereichs des Änderungs-Bebauungsplanes |
| <u>2 Art und Maß der baulichen Nutzung</u> | | |
| 2.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 2.2 | Ⓜ | Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 |
| 2.3 | 0,4 | Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden, wenn dies zur Anlegung der notwendigen Garagen und Stellplätze erforderlich ist. |
| 2.4 | ⓪,75 | Geschossflächenzahl |
| 2.5 | o | offene Bauweise |
| 2.6 |  | Baugrenze |
| 2.7 |  | Fläche für Garagen |
| 2.8 | + 8 + | Maßangabe in Meter, z.B. 8,0 m |
| <u>3 Verkehrsflächen</u> | | |
| 3.1 |  | öffentliche Straßenverkehrsfläche |
| 3.2 |  | Straßenbegrenzungslinie |



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 30/15 m
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2,5 m sind zulässig.

4 Bauliche Gestaltung.

4.1  Firstrichtung

4.2 Die Errichtung von Loggien ist nicht zulässig.

4.3 Wohnhäuser sind mit Satteldächern, Neigung zwischen 20° - 33°, auszubilden. Für Garagen und überdachte Stellplätze werden Satteldächer und Pultdächer zugelassen.

4.3.1 Es gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Dachgauben, Garagen und Nebengebäude in der jeweils gültigen Fassung.

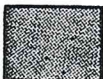
4.3.2 Die Baugrenze und die Fläche für Garagen darf um max. 1,5 m überschritten werden, wenn dies zur Anlegung notwendiger Garagen oder Stellplätze erforderlich ist und die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO eingehalten werden.


5 Weitere Nutzungsarten

5.1  Trafostation

B) Hinweise:

1. 1972/1 Flurstücksnummer, z. B. 1972/1

2.  bestehende Gebäude

3.  bestehende Grundstücksgrenzen

4. Gebäude, die bis in Grundwasser führende Schichten reichen, sind gegen anstehendes Grundwasser abzudichten.

5. Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die Abwasseranlage des Abwasserverbandes Ampergruppe anzuschließen.

6. Grundsätzlich sind zu Bauanträgen, die nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich.

7. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziffer 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 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. von § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V. mit §§ 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.

C) Festsetzungen durch Text:

1. Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur in den ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden.
3. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.
4. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß von 45 dB für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
5. Alle Grundstücke können zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin, bis zu einer max. Zaunhöhe von 1,00 m eingefriedet werden.
Zulässig sind:
 - a) Lattenzaun auf 20 cm Betonsockel
 - b) EinfriedungsmauerDie seitliche und rückwärtige Einfriedung bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen.
6. Soweit Garagen in den hierfür besonders an den Grundstücksgrenzen ausgewiesenen Flächen errichtet werden, ist Grenzbebauung festgesetzt. Grenzbebauung gilt auch auf den Garagenflächen an den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen bei entsprechender Grundstücksteilung.
7. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
8. Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art, sowie Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1,00 m unzulässig.
9. Dieser Änderungs-Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes-Nr. 273 „Maisach - West“ (Planfassung vom 20.06.1971, Begründung vom 10.09.1969).