

## C Festsetzung durch Text

- 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO sind **ausnahmsweise** zulässig. Die individuelle Notwendigkeit einer Wohnung im Gewerbegebiet ist durch ein ausführliches Betriebskonzept seitens des Antragstellers nachzuweisen (vgl. dazu einschlägige Ausführung in König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO, Rn.42ff zu §8 BauNVO). Die Unterordnung der Betriebswohnung bei wertender Gesamtbetrachtung in Baumasse, der Grundfläche und der Angemessenheit des Wohnraums gegenüber dem Gewerbebetrieb ist nachzuweisen (vgl. dazu einschlägige Ausführung in König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO, Rn.47ff zu §8 BauNVO).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren, sowie im Freistellungsverfahren hat der Bauherr eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf seinem Betriebsgelände an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten auf den benachbarten Gewerbegebietsflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.

Als maßgebliche Lärm- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.

## D Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten erfasst, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

## E Fortbestand-Änderungswirkung

- 1 Die Festsetzung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die abweichenden und überholte Festsetzungen „C 1.2“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maisach, Frauenstraße Nord/West IV“ i.d.F. vom 01.10.2015 und der Begründung i.d.F. vom 01.10.2015.
- 2 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maisach, Frauenstraße IV“ in der Fassung vom 01.10.2015.