GEMEINDE MAISACH

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET FRAUENSTRASSE SÜD III

DER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGT AM WESTL. ORTSRAND VON MAISACH, SÜDL. DER FRAUENSTRASSE.

ER UMFASST FOLGENDE FLURNUMMERN: 2210, 2246, 2247, 2240, 2241, 2242 (JEWEILS TEILFLÄCHEN).

zu BVorring 48 47.92

8B 90.01668

VGH.Akt.Nr.

Beiakt Nr. 21

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE MAISACH ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 9 DES BUNDESBAUGESETZES (BAUGB) IN DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.10.1982 (GVBl. S. 903), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG (BayBO) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 02.07.1982 (GVBl. S. 419) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNVO) i.d.F. VOM 15. 09. 1977 (BGBl. I S. 1763) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

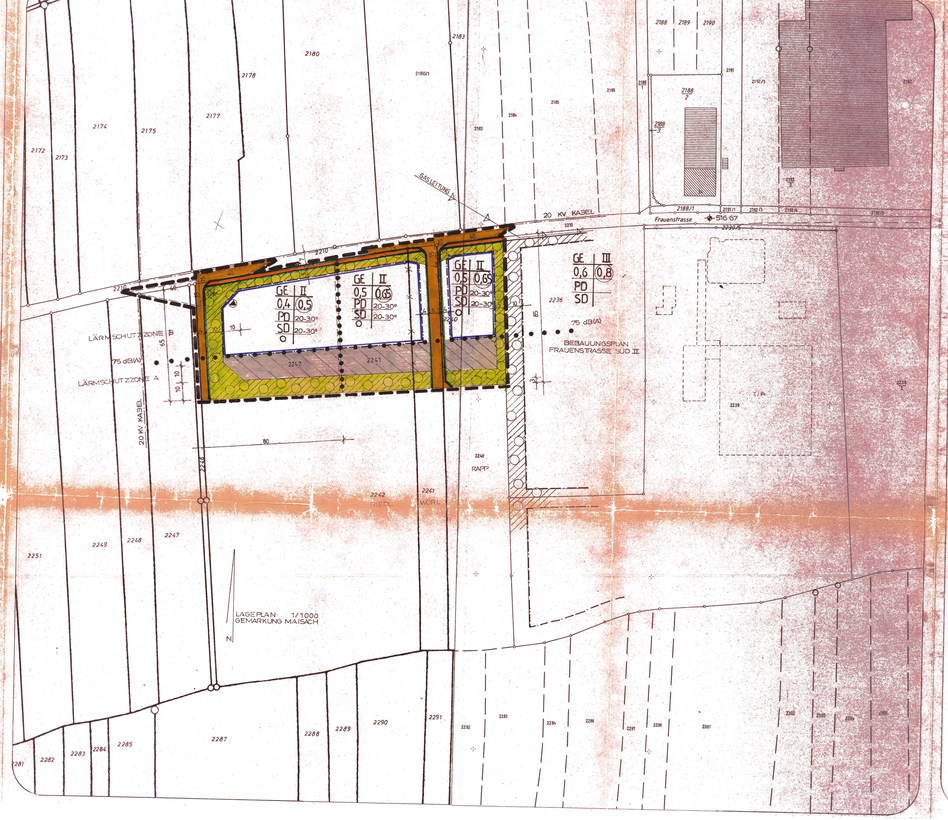
SATZUNG

GEFERTIGT:
GEÄNDERT:

17.7.85 (Entwurf)
11.11.85
20.01.86

ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING. FRANZ KESER
MITTERFELDSTRASSE 10
8081 GERMERSWANG
TEL.: 08141 / 94810

ergänzt bzw. berichtigt gem. Gemeinderatsbeschluß v. 18.5.86
10. April 1986



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

2. GE | II — GEWERBEGEBIET § 8 Baun VO; ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.4 (0.5) — GRUNDFLÄCHEN ZAHL; GESCHOSSFLÄCHENZAHL
PD 20-30° — PULTDACH; DACHNEIGUNG
SD 20-30° — SATTELDACH; DACHNEIGUNG
o — OFFENE BAUWEISE

3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN PFLANZGEBOT FÜR BAUM- UND BUSCHGRUPPEN BZW. HECKEN ENTSPRECHEND DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG 1.6.2 BIS 1.6.4

4. z.B. II — 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
5. z.B. 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL MAX.
6. z.B. (0.5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX.
7. LAGER- U. STELLFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN IN DIESEM BEREICH SIND UNZULÄSSIG
8. BAUGRENZE
9. z.B. 15 — MABZAHL IN METER
10. STRABEN- U. GEHSTEIGBEGRENZUNGSLINIE
11. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE, STRASSE
12. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHE, GEH- U. RADWEG
13. GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
14. 40 — SICHTDREIECK (SCHENKELLÄNGE IN METERN) z.B. 40 U. 15 m VON SICHTHINDERNISSEN ÜBER 1,00 m VON OK. STRASSE FREIZUHALTEN
15. z.B. 6 — KURVENRADIUS, z.B. 6 METER

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
2. z.B. 2240 — FLURSTÜCKNUMMERN
3. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
4. AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
5. 516.07 — HÖHENANGABE ÜBER NN, z.B. 516.07 m
6. GRENZE DER LÄRMSCHUTZZONE A (= 75 dB (A) = LINIE) NACH DER VERORDNUNG ÜBER DIE FESTSETZUNG DES LÄRMSCHUTZBEREICHES FÜR DEN MILITÄRISCHEN FLUGPLATZ ETC.
7. FERNGASLEITUNG
8. 20 kV KABEL (ISAR-AMPER-WERKE)
9. TRAFOSTATION
10. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

ZUWIDERHANDLUNGEN GEGEN DIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN ENTHALTENEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WERDEN GEMÄß ART. 89 BayBO ALS ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEAHNDET.

*) DAS PLANGEBIET LIEGT IM BAUSCHUTZBEREICH DES MILITÄRISCHEN FLUGPLATZES FÜRSTENFELDBRUCK NACH § 12 ABS. 2 LUFTVG.

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1.1 DAS BAUGEBIET IST NACH § 9 BBauG UND § 8 BauNVO ALS GEWERBEGEBIET FESTGESETZT.

IN DER LÄRMSCHUTZZONE B IST EINE GEWERBLICHE NUTZUNG ZULÄSSIG. UNZULÄSSIG SIND JEDOCH BETRIEBE IN DER LÄRMSCHUTZZONE B, BEI DENEN SCHÄDLICHE GASE, STÄUBE, DÄMPFE ODER ERHEBLICHE LÄRMEMISSIONEN ANFALLEN.

1.1.2 WOHNUNGEN GEMÄß § 8 ABS. 3 BauNVO SIND IN DER LÄRMSCHUTZZONE B NUR AUSNAHMSWEISE FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONAL, SOWIE BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER ZULÄSSIG.

1.1.3 NEBENANLAGEN GEMÄß § 14 BauNVO SIND NUR IN DEN ÜBERBAUBAREN FL. ZULÄSSIG. EINRICHTUNGEN UND NEBENANLAGEN, DIE DIE HALTUNG VON HAUSTAUBEN ERMÖGLICHEN, SIND NACH § 14 BauNVO UNZULÄSSIG.

1.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1.2.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR IN DEN AUSGEWIESENEN BEBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

1.2.2 FÜR JEDE WOHNEINHEIT UND FÜR JE 3 ARBEITSPLÄTZE ODER JE 70 M² NUTZFLÄCHE IST MINDESTENS JE 1 ABSTELLPLATZ ODER EINE GARAGE AUSZUFÜHREN.

1.3 EINFRIEDUNGEN

ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER MAXIMALEN HÖHE VON 2 M ÜBER GELÄNDE ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN, ANSONSTEN MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,5 M ÜBER GELÄNDE. IM BEREICH DER GRÜNFLÄCHEN SIND EINFRIEDUNGEN ZU HINTERPFLANZEN. UNZULÄSSIG SIND SICHTSCHUTZEINRICHTUNGEN AUS HOLZ, KUNSTSTOFF, SCHILFMATTEN UND METALL.

1.4 VERSORGUNGSANLAGEN

FERNSPRECHLEITUNGEN SOWIE LEITUNGEN DIE DER STROMVERSORGUNG DIENEN, SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.

1.5 WERBEANLAGEN

FÜR DIE ERRICHTUNG, ANBRINGUNG, AUFSTELLUNG, ÄNDERUNG UND DEN BETRIEB VON WERBEANLAGEN BESTEHT ÜBER DIE VORSCHRIFT DES ART. 68 BayBO HINAUS GENEHMIGUNGSPFLICHT. ZULÄSSIG SIND NUR WERBEANLAGEN, DIE ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ANGEORDNET SIND, AN DEN GEBÄUDEN ANGEBRACHT WERDEN UND EINE GESAMTHÖHE VON 60 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.
UNZULÄSSIG SIND BLINKENDE WERBEANLAGEN, SOWIE WERBEANLAGEN, DIE AUF DEN GEBÄUDEN ANGEBRACHT WERDEN SOLLEN.

DIE GENEHMIGUNG KANN ZEITLICH BEGRENZT ODER MIT DEM VORBEHALT DES WIDERRUFS, MIT BEDINGUNGEN ODER AUFLAGEN VERBUNDEN WERDEN.
(SIEHE ART. 91/ABS. 2 SATZ 1 BayBO)

1.6 GRÜNFLÄCHEN

1.6.1 EIN BEGRÜNUNGSPLAN IST MIT DEN BAUVORLAGEN VORZULEGEN UND IST GENEHMIGUNGSPFLICHTIG.

1.6.2 DIE GRÜNFLÄCHEN SIND MIT HEIMISCHEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN DICHT ZU BEPFLANZEN. PFLANZABSTAND MAXIMAL 1,5 M.
5 % DER GESAMTPFLANZUNG IST AUS BÄUMEN I. ORDNUNG UND 5 % AUS BÄUMEN II. ORDNUNG HERZUSTELLEN.

I. ORDNUNG (EICHE, ESCHE, LINDE, BUCHE, AHORN)
II. ORDNUNG (HAINBUCHE, TRAUBENKIRSCHE, EBERESCHE, WEISSDORN, FELDAHORN).

1.6.3 IN DEN SICHTDREIECKEN WERDEN BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ NICHT UNTER 3 m ZUGELASSEN:
ANSONSTEN GILT PKT. A 14.

1.6.4 DIE GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN UND LAUBBÄUMEN DICHT ODER GRUPPENWEISE ZU BEPFLANZEN.

1.6.5 DIE LAUBBÄUME MÜSSEN EINEN STAMMUMFANG VON MINDESTENS 20 CM HABEN, UNZULÄSSIG SIND BERENTRAGENDE BÄUME UND STRÄUCHER.

1.6.6 IN DEN GRÜNFLÄCHEN SIND KEINE WEITEREN NUTZUNGEN, z.B. FÜR LAGER- ODER ABSTELLFLÄCHEN ZULÄSSIG.

1.6.7 DIE GRÜNFLÄCHEN MÜSSEN ÜBER DIE DARSTELLUNG IM BEBAUUNGSPLAN HINAUS ZUSAMMENHÄNGEND ANGELEGT WERDEN UND MINDESTENS 10 % DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BETRAGEN.
AUßERDEM IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN EIN MINDESTENS 3 M BREITER GRÜNSTREIFEN ANZULEGEN, UND NACH ZIFFER 1.6.2 ZU BEPFLANZEN.
MINDESTENS PRO 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST AN GEEIGNETER STELLE JE EIN LAUBBAUM HEIMISCHER ART ZU PFLANZEN. STAMMUMFANG MINDESTENS 20 CM.

1.7 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

1.7.1 DEN BAUANTRÄGEN IST EIN FARBGEBUNGSPLAN BEIZUGEBEN, DER IN DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN EINBEZOGEN WIRD. BEVORZUGT WERDEN DUNKELBRAUNE UND DUNKELGRÜNE ANSTRICHE ALS AUCH BEGRÜNTE FASSADEN.

1.7.2 KLEINFORMATIGE FASSADENVERKLEIDUNGEN, VERKLEIDUNGEN ALS IMITATIONEN VON MAUERWERK ODER NATURSTEIN SIND UNZULÄSSIG.

1.7.3 DIE BAUKÖRPER SIND IN ABSTAND VON HÖCHSTENS 30 M DURCH DEUTLICHE VERSPRÜNGE ZU GLIEDERN.

1.8 LÄRMSCHUTZ

DAS PLANGEBIET LIEGT IN EINEM BEREICH, IN DEM DER DURCH FLUGLÄRM VOM MILITÄRFLUGPLATZ FÜRSTENFELDBRUCK HERVORGERUFENE ÄQUIVALENTE DAUERSCHALLPEGEL WERTE VON 67 BIS 75 dB (A)- ZONE B-UND MEHR ALS 75 dB (A)- ZONE A- ERREICHT.

IN DER ZONE B IST FÜR SÄMTLICHE BAUTEILE, DIE AUFENTHALTSRÄUME UND BÜRORÄUME NACH AUßEN ABSCHLIEßEN, EIN GEWERTETES GESAMTSCHALLDÄMMAß R' VON MINDESTENS 45 dB EINZUHALTEN. DIE FENSTER DER AUFENTHALTS- UND BÜRORÄUME MÜSSEN MINDESTENS DER SCHALLSCHUTZKLASSE 3 (VDI 2719) ENTSPRECHEN.

1.9 BEGRENZUNG DER GEBÄUDEHÖHE

1.9.1 DIE MAX. TRAUFHÖHE BETRÄGT BEI I 4 M, BEI II 6 M

1.9.2 DIE MAX. FIRSTHÖHE IST MIT 10 M AB GEWACHSENEM GELÄNDE FESTGESETZT.

1.9.3 WEGEN DES FLUGPLATZES SIND SONSTIGE TECHNISCHE EINRICHTUNGEN (z.B. KAMINE, ANTENNEN) EBENFALLS AUF 10 M HÖHE AB GEWACHSENEM GELÄNDE ZU BEGRENZEN.

D VERFAHRENSHINWEISE

1. DER GEMEINDERAT MAISACH HAT IN DER SITZUNG VOM 30.9.85 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUß WURDE AM 30.9.85 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT (§ 2 ABS. 1 BauGB) 19.06.86
MAISACH, ... (BÜRGERMEISTER)

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄß § 2a ABS. 2 BauGB VOM 20.6.86 BIS 30.06.86 ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG MIT GLEICHZEITIG BESTEHENDER GELEGENHEIT ZUR ÄUSSERUNG UND ERÖRTERUNG DER GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH AUFGELEGT.
MAISACH, 19.06.86 ..... (BÜRGERMEISTER)

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 2a ABS. 6 BBauGB VOM 21.11.86 BIS 23.12.86 IN DER GEMEINDEKANZLEI ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
MAISACH, 19.06.86 ..... (BÜRGERMEISTER)

4. DIE GEMEINDE MAISACH HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATES VOM 20.1.86 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BBauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
MAISACH, 19.06.86 ..... (BÜRGERMEISTER)

5. DAS LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM 4.6.86 Nr. 211-4641/Maisach-527 GEMÄß § 11 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 2 DER ZUSTÄNDIGKEITSVERORDNUNG ZUM BUNDESBAUGESETZ UND STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ - ZustVBBauG / StBauFG - VOM 6.7.1982 (GVBl. S.456) GENEHMIGT.
(SIEGEL) FÜRSTENFELDBRUCK, DEN 4.6.86
i.A. ..... Fuhrmann
Jr. Bauabteilung

Die Genehmigung ist am 30.06.1986 ortsüblich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Bekanntmachung der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus – Bauverwaltung – während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Maisach, den 01.07.86
(Landgraf)
1. Bürgermeister