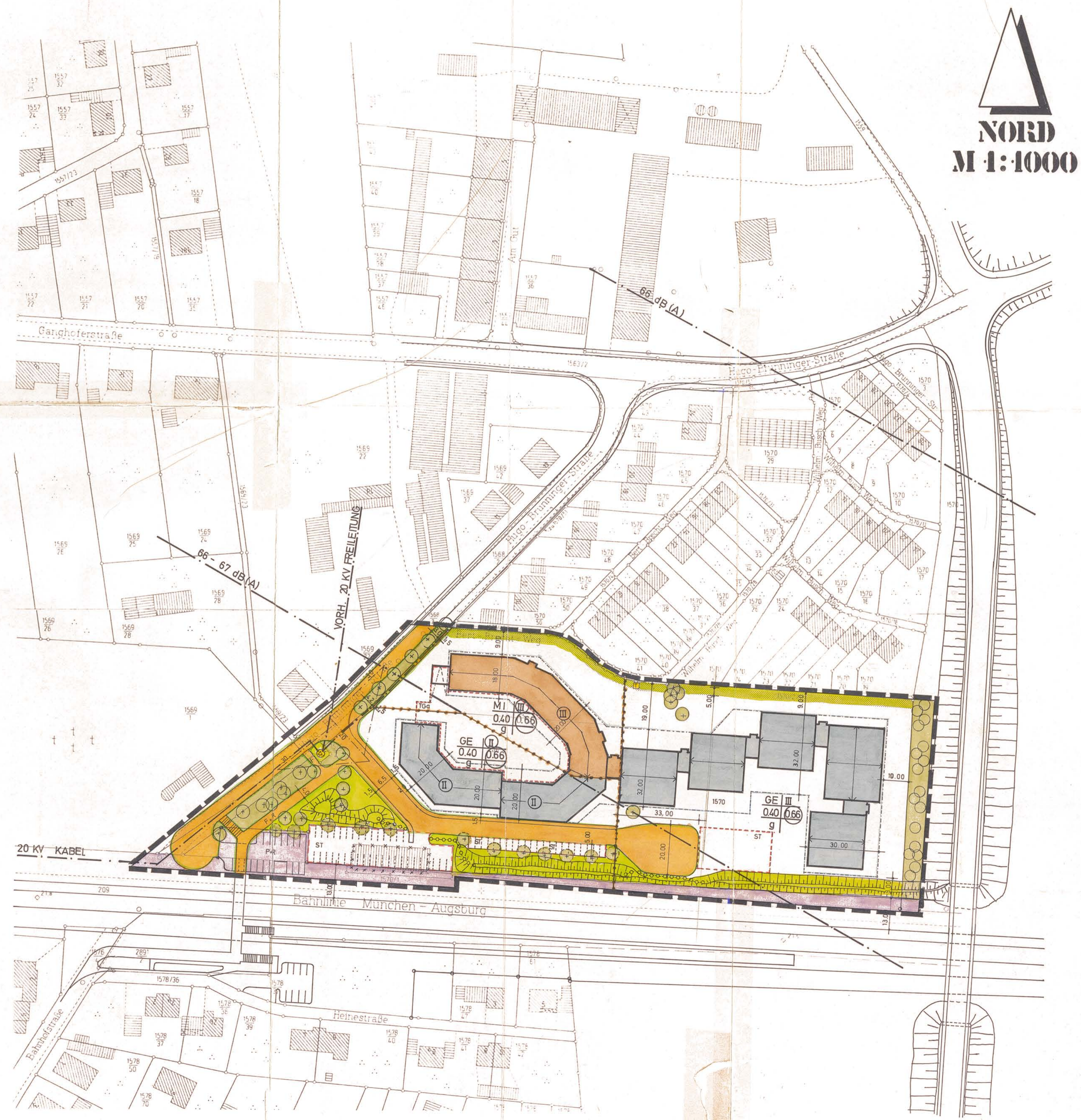


# GEMEINDE MAISACH LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

## BEBAUUNGSPLAN

### ORTSTEIL GERNLINDEN AN DER HUGO BRUNNINGER STRASSE



#### A. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBAuG)
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) für emissionsarme Betriebe. Die Planungsrichtwerte werden festgesetzt, tagsüber 65 dB(A) und nachts 45 dB(A). **Patrilabsinhaberwohnungen sind gem. § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.**
  - 1.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 1; 2, 3 BauNVO) zulässig sind:
    1. Wohngebäude
    2. Geschäfts- und Bürogebäude
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
    4. Sonstige Gewerbebetriebe
 nicht zulässig sind:
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    6. Gartenbaubetriebe
    7. Tankstellen
    8. Diskotheken und ähnliche Betriebe
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BBAuG):
  - 2.1 Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,40
  - 2.2 Höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) 0,66
  - 2.3 Nach § 21 a Abs. 3 und 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Grund- und Geschößflächen der Garagen (Hoch- und Tiefgaragen), soweit diese im Bebauungsplan vorgeschrieben sind, nicht auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungszahlen anzurechnen sind.
  - 2.4 Lärmschutzmaßnahmen  
Bei Wohnnutzung im Mischgebiet ist für sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, ein bewertetes Bauschallschirm-Maß R' w von mindestens 45 dB einzuhalten. Schlaf- und Ruheräume von Wohnungen im obersten Stockwerk sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
3. Ausserhalb der Baugrenzen sind die erforderl. Stellplätze nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
  - 3.1 Örtliche Bauvorschriften:  
Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer vorzusehen. Abweichende Dachformen sind als Ausnahme zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung dies rechtfertigt.
  - 3.2 Die Dachneigungen werden festgesetzt:  
für das Gewerbegebiet mit 15° - 40°  
Satteldach max. 35°  
für das Mischgebiet mit 30° - 35°
  - 3.3 Die Firsthöhen werden festgesetzt:  
Bei dem Gewerbegebiet auch für Zwischenbauten (Trepptürme) mit mind. 10 m und höchstens 12 m.
  - 3.4 Kniestücke über 30 cm Höhe sind bei Ausbildung der Dächer als Satteldächer nicht zulässig.
  - 3.5 Es ist eine Sockelhöhe von max. 1,10 m gemessen von natürlichen Gelände zulässig.
  - 3.6 Einfriedung von öffentlichen Straßen und Wegen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m einschl. Betonsockel, gemessen von der Straßengrante, für Grundstücke im Gewerbegebiet zugelassen.  
Zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist nur ein kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,50 m und einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
  - 3.6.1 Grundstücke im Mischgebiet erhalten keine Einfriedung.
  - 3.6.2 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von baulichen Anlagen aller Art, von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Straßenhöhe.
5. Die freien Flächen auf der Nord- und Ostseite der Gewerbegebiete und des Mischgebietes dürfen nicht als Lagerplatz für Schrott, geruchsbelästigende Abfälle und chemische Stoffe genutzt werden.
6. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Hausstaubhaltung dienen sind unzulässig.
7. Grünordnerische Festsetzung
  - 7.1 Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenbeständiger Art zu pflanzen z.B. Linde, Ahorn, Esche, Ulme, Kastanie oder Buche, Stammumfang mind. 20 cm.  
Als geeignete Stelle gilt auch der Grünstreifen an der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes.
  - 7.2 Der Lärmschutzwall ist mit Strauchbepflanzung mit heimischem Gehölz zu begrünen, z.B. Hainbuche, Feldahorn, Haselnuss, Wildrose, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehe, Heckenkirsche.  
Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro qm.  
Als Ziersträucher sind höchstens 20% der Gesamtdichte vorzusehen.  
Pflanzgröße = 2 x verpflanzte Büsche 60 - 100 cm hoch.
  - 7.3 Der Lärmschutzwall ohne Lärmschutzwand ist mit Schling- und Kletterpflanzen wie z.B. Efeu, Kletterrose, Selbstklimmer, Waldrebe zu begrünen mind. alle 1 m 1 Pflanze.
  - 7.4 Für die einzelnen Bauvorhaben werden Freiflächengestaltungspläne vorgeschrieben.  
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

#### B. Festsetzung durch Planzeichen

- |  |  |
|--|--|
|  | Grenze der räumlichen Geltungsbereiche   |
|  | Baugrenze  |
|  | Straßenbegrenzungslinie  |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   |
|  | Art d.baul.Nutzung Anzahl der Geschosse<br>Grundflächenzahl Geschößflächenzahl<br>geschl. Bauweise |
|  | Mischgebiet  |
|  | Gewerbegebiet  |
|  | Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  |
|  | Zahl der Vollgeschosse (zwingend)  |
|  | Grundflächenzahl   |
|  | Geschößflächenzahl   |
|  | geschlossene Bauweise  |
|  | Öffentliche Straßenverkehrsflächen   |
|  | Fußweg   |
|  | Fuß- u. Radweg   |
|  | Umformerstation  |
|  | Trafostation   |
|  | Lärmschutzzaun h = 2,00 m  |
|  | Wall h = 3,00 m über Schienenoberkante   |
|  | Private Grünfläche, jedoch der Öffentlichkeit zugänglich   |
|  | Öffentliche Grünfläche   |
|  | Vorbehaltsflächen für Bahnanlage   |
|  | vorhandene Bepflanzung, muß erhalten bleiben nach DIN 18920  |
|  | Abpflanzstreifen-Pflanzgebiet in Baumgruppen   |
|  | zu pflanzender Einzelbaum  |
|  | Flüchtige Strauchbepflanzung wie unter A. 7.2 Breite mind. 5,00 m                                  |
|  | Private-Stellplätze  |
|  | Private-Stellflächen   |
|  | Fläche für Tiefgarage  |
|  | P + R Anlage   |
|  | Sichtdreiecke  |
|  | Maßangabe in Metern<br>z.B. 6.5  |
|  | Rampe f. Tiefgarage  |
|  | Firstrichtung  |
|  | Firstrichtung wahlweise  |
- C.) Hinweise
- |  |  |
|--|--|
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen  |
|  | Vorschlag für die Teilung von Grundstücken                                 |
|  | Fürstücknummern  |
|  | vorhandene Wohngebäude   |
|  | vorhandene Nebengebäude  |
|  | abzubrechende Nebengebäude   |
|  | z.B. 67 dB(A) - Lärmschutzzonen des (Militärflugplatzes Fürstentfeldbruck) |
|  | 20 KV KABEL - Hochspannungskabel der Isar-Amper-Werk AG.                   |
|  | 20 KV FREILEIT. - Hochspannungsleitung der Isar-Amper-Werk AG.             |
- Die Bepflanzung hat einer guten Garten- und Grünflächengestaltung Rechnung zu tragen.

#### D. Verfahrensvermerke

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBAuG vom 19. Juni 1982 bis 14. Juli 1982 in der Gemeindeverwaltung ... in Maisach, Riedlestraße 4 öffentlich ausgelegt.
 

Maisach, den 22. Juli 1983  
Landgraf, 1. Bürgermeister
- 2.) Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.09.82 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAuG als Satzung beschlossen.
 

Maisach, den 22. Juli 1983  
Landgraf, 1. Bürgermeister
- 3.) Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 05.02.83 ... Nr. II/3-610-11/4-538/Maisach ... gemäß § 11 BBAuG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungs-gesetz (ZustVBBauG/St/BauFG) vom 6.7.1982 (GVBl.-S.450) genehmigt.
 

Fürstentfeldbruck, den 25.8.83  
Sitz der Genehmigungsbehörde  
Köpper, 1. Staatsrat
- 4.) Die Genehmigung ist am 13.06.83 durch Anschlag an den Ortstafeln, Veröffentlichung im Ortsnachrichtenblatt und im Kreisamtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBAuG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden ... zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 3, § 15a a BauNVO wurde hingewiesen.
 

\*1 am 16. Juni 1983  
\*2 am 27. Juni 1983  
Maisach, den 22. Juli 1983  
Landgraf, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 6 §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GVBl. S. 353) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (Bay. BO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (GFBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als **S A T Z U N G**.

Verfasser: **ALBERT WECHNER ERNST MAY BERATENDE ARCHITECTEN UND INGENIEURE BDB**

gefertigt am 15.3.1981  
geändert am 2.3.1982  
geändert am 8.4.1982  
geändert am 20.9.1982  
geändert am 10.3.1983

Nachtrag zu den Verfahrensvermerken:

  5. Die Genehmigung ist am 14.12.2000 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln nochmals bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 28.07.1983 in Kraft. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 

Gemeinde Maisach, den 21.01.2001  
Landgraf (1. Bürgermeister)