



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM PLAN NR. 923
GERNLINDEN, GANGHOFERSTRASSE NORD II
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NR. 1231 (Teilfläche), 1232, 1233, 1234, 1254
GEMARKUNG MAISACH

- I. Festsetzung durch Planzeichen**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 1.2 1,0 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - 1.3 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - 1.4 III zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse (z. B. 3)

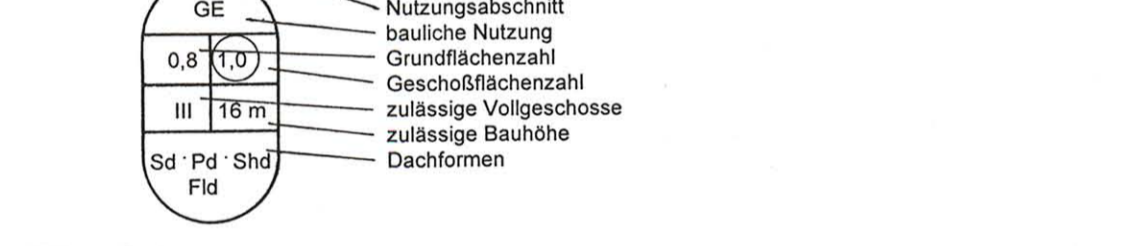
- 2. Bauweise - Dachformen**
- 2.1 Sd Satteldächer - Dachneigung 25° bis 30°
 - 2.2 Pd Putzdächer - Dachneigung 5° bis 30°
 - 2.3 Shd Scheddächer - Dachneigungen 15° bis 30° und 60° bis 75°
 - 2.4 Fld Flachdach < 5° bis 0°

- 3. Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)
 - 3.2 Nutzungsabgrenzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO) für zulässige Vollgeschosse und zulässige Bauhöhen

- 4. Verkehrsflächen**
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie (grün)
 - 4.2 öffentliche Fahrbahnen (gelb)
 - 4.3 öffentliche Gehbahnen und Geh- und Radweg (braun)
 - 4.4 öffentliche Parkplätze (orange)
 - 4.5 Verkehrsbegleitgrün (dunkelgrün)
 - 4.6 Sichtdreieck mit Maßangabe der Schenkellängen. Die umgrenzten Flächen sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,60 m Höhe freizuhalten.

- 5. Grünordnung**
- 5.1 private Grünflächen (hellgrün)
 - 5.2 zu pflanzende Bäume (blaugrün)

- 6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 6.2 Maßangabe in Metern z. B. 15,0 m
 - 6.3 Nutzungsschablone



II. Festsetzung durch Text

- 1. Bauliche Nutzung**
- 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Ausgeschlossen werden - Vergnügungstätten - Schank- und Speisewirtschaften - kommerzielle Tankstellen. Betriebe welche einer Genehmigung nach BlmSchG bedürfen, sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (2) 1. BauNVO sind zulässig. Bei der Errichtung von Wohnungen ist zusammen mit dem Bauantrag ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass die Richtwerte nach DIN und VDI eingehalten werden.
 - 1.3 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Je Baugrundstück ist in nachbarschaftlicher und architektonischer Abstimmung eine Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 2. Höhen**
- 2.1 Die max. Bauhöhe darf in den Nutzungsabschnitten A₁, A₂, B₁ und B₂ 16,00 m nicht überschreiten. Die max. Bauhöhe darf im Nutzungsabschnitt B₃ 27,00 m nicht überschreiten.
 - 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugschächte, Maschinenräume etc. dürfen die Bauhöhe überragen. - In den Nutzungsabschnitten A um 2,00 m - In den Nutzungsabschnitten B um 5,00 m.
 - 2.3 Schornsteine und Ablufteinrichtungen dürfen die Bauhöhe überragen. - In den Nutzungsabschnitten A um 3,00 m - In den Nutzungsabschnitten B bis max. 35,00 m über Gelände.

- 2.4** Die Geländeoberfläche gilt mit der ausgebauten Ganghoferstraße und mit der geplanten Lisa-Meiner-Straße als festgesetzt.

- 2.5** Die Baugrundstücke dürfen max. 30 cm über angrenzende Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
- 2.6** Erdgeschloßfußbodenoberkanten werden zur Ermöglichung gewerbegerechter Planungen nicht festgesetzt.

- 3. Zufahrten**
- 3.1 Die festgesetzte private Grünfläche darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten je Grundstück 1 mal auf eine Breite von max. 8,00 m durchbrochen werden.
 - 3.2 Für Baugrundstücke von über 3.000 m² Bauzuzfläche können ausnahmsweise 2 Zufahrten mit je max. 6,00 m Breite zugelassen werden.

- 4. Zäune**
- 4.1 Die Zäune der äußeren Baugebietsumfassung und die an den Straßenfronten sollen einheitlich aus gewerbemäßigem Sicherheitszinn wie z. B. aus verzinktem Stahlblech gefertigt sein.
 - 4.2 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.
 - 4.3 Zaunarten für die innere Grundstückstrennung werden nicht vorgeschrieben. Die max. Höhe über Gelände darf 2,00 m nicht überschreiten.

- 5. Schallschutz**
- 5.1 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- erreicht.
 - 5.2 In der Zone B müssen sämtliche Bauteile, die Außenluftströme nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R_w von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
 - 5.3 Alternativ kann das obengenannte Schallschützmaß als resultierendes Gesamtbauschalldämm-Maß mit einer Schallschützberechnung gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

- 6. Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die neueste Fassung der BayBO.
 - 6.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 6.3 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
 - 6.4 Tiefgaragen sind außerhalb von Überbauten überfüllt und überpflanzt anzulegen. Die überdeckende Erdschicht muß 60 cm betragen.

- 7. Baugrundstücke**
- 7.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes muß 1.200 m² betragen.

- 8. Freiflächen**
- 8.1 Mit jedem Bauantrag ist gesondert ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- 9. Grünordnung**
- 9.1 Nachbarschutz**
- 9.1.1 In das Plangebiet einbringende Wurzeln des Nachbarbewuchses (Grundstück Flur Nr. 1557/34) sind im Zuge von Baumaßnahmen geeignet zu schützen.

- 9.2 Pflanzgebote**
- 9.2.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind grünlich zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Bei Einhaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume und Sträucher zulässig.
 - 9.2.2 Je 500 m² Bauzuzfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße H 3 x v. 16 - 18 cm Stammumfang. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden darauf angerechnet.
 - 9.2.3 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt: - Winterlinde (Tilia cordata) - Esche (Fraxinus excelsior) - Bergahorn (Acer pseudoplatanus) - Spitzahorn (Acer platanoides) - Schwarzerle (Alnus glutinosa) - Berg- und Flattersilene (Ulmus glabra und laevis) - Stieleiche (Quercus robur) - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - 9.2.4 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden: - Eberesche (Sorbus aucuparia) - Mehlbeere (Sorbus aria) - Vogelmispel (Prunus avium) - Feldulme (Ulmus minor) - Feldahorn (Acer campestre) - sowie Halbstamm-Obstbaumarten

- 9.2.5** Die ausgewiesenen Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 1,50 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen.

- 9.2.6** Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen: - Haselnuß (Corylus avellana) - Liguster (Ligustrum vulgare) - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) - Scheibe (Prunus spinosa) - Heckenrose (Rosa canina) - Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum) - Sal- und Purpurweide (Salix caprea und purpurea) - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) - Traubeneiche (Prunus padus) - Schwarzer und roter Holunder (Sambucus nigra und racemosa) - Pfaffenhuht (Eurosium europaeus) - Grauweide (Salix incana)

- 9.2.7** Schnitthexen sind unzulässig
- 9.2.8** Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

III. Hinweise

- 1. Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 1.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - 1.3 neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag
 - 1.4 1233 Flurnummern, z. B. 1233
 - 1.5 ca. 1600 m² Grundstücksgroßen als Vorschlag
 - 1.6 510.63 ü.NN Höhenbezugspunkt 510.63 über Normal Null Fahrbahnrand Ganghoferstraße
 - 1.7 510.60 derzeitige Geländeoberfläche z.B. 510.60 ü.NN

- 2. Hinweise durch Text**
- 2.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a 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. 1a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. § 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

- 2.2** Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmsG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmsG wird ausdrücklich hingewiesen.

- 2.3** Der betreffende Lärmschutzplan liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

- 2.4** Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

- 2.5** Grundwasser Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.

- 2.6** Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zur Versickerung zu bringen.
- 2.7** Bauhöhe Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Antika, Putz, First etc.
- 2.8** Die dem Plangebiet im Westen und Norden angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.
- 2.9** Brandschutz Zu Bauanträgen, welche nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, werden Sicherungsmaßnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrtürfen, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasser Versorgung usw. erforderlich.
- 2.10** Fassadenbegrünung von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
- 2.11** Dachbegrünung Für Flachdächer und fachgeneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

- Verfahrensvermerke**
- 1a Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Maisach am 05.06.1997 gefaßt und am 23.10.1997 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - 1b Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.02.1998 hat in der Zeit vom 27.02.1998 bis 27.03.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 - 1c Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.02.1998 hat in der Zeit vom 27.02.1998 bis 27.03.1998 stattgefunden (§ 4 BauGB).
 - 1d Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 07.10.1998 hat in der Zeit vom 16.10.1998 bis 16.11.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - 1e Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.1998 wurde vom Gemeinderat Maisach am 19.11.1998 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB). Nachdem Änderungen einzubereitern waren, trägt der Bebauungsplan das Datum des 19.11.1998.

Maisach, den 19.11.1998

[Signature]
 (Landgraf, 1. Bürgermeister)

2. Der Satzungsbeschluß ist am 19.11.1998... örtlich durch Anschlag an den Ortstafeln bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten). Auf die Rechtswirkungen 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.

Maisach, den 19.11.1998

[Signature]
 (Landgraf, 1. Bürgermeister)

Satzungspräambel

zum Bebauungsplan Nr. 923

Bereich Flur Nr. 1231 (Teilfläche), 1232, 1233, 1234, 1254, Gemarkung Maisach, Gernlinden, Ganghoferstraße Nord II

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10, des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (GVBl. S. 65) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

BEBAUUNGSPLAN MAISACH NR. 923
GERNLINDEN, GANGHOFERSTRASSE NORD II
FLUR-NR. 1231 (Teilfläche), 1232, 1233, 1234, 1254
GEMARKUNG MAISACH

Maisach, 06.02.1998 Erfassung
 07.10.1998 geändert
 19.11.1998 geändert

Maisach, den 19.11.1998

[Signature]
 (Landgraf, 1. Bürgermeister)

[Signature]
 IB RUPERT AUER MAISACH
 (Planfertiger)