

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET GERNLINDEN SÜDWEST II

## GEMEINDE MAISACH



Präambel

Die Gemeinde Maisach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt den im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Germlinden Südwest" mit allen seinen bisher rechtskräftigen Änderungen. Auf einer 326 m großen Teilbereiche wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Germlinden Südwest" aufgehoben und neu überplant.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
  - 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Nutzungsauschlüsse - Einschränkungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
  - 1.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich (= GE 5) zulässig.
  - 1.2.2 Im Geltungsbereich werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen.
  - 1.2.3 Nachlokale jeglicher Art und Diskotheken sind ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Verknüpfungsstellen) sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 3.1 siehe Nutzungsschablone Planzeichen 15.1
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)
  - 3.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - 6.2 Fuß- und Radweg, öffentlich (F+R)
  - 6.3 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 6.5 Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
  - 9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, Schotterrasen und Straßenrampen
  - 9.2 öffentliche Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 13.1 zu pflanzender Großbaum in öffentlichen Grünflächen (H 4xv STU 20 - 25)
  - 13.2 zu pflanzender Großbaum in privaten Grünflächen (H 4xv STU 20 - 25)
  - 13.3 private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
  - 15.1 Nutzungsschablone
    - Gebietssatz (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
    - max. zulässige Wandhöhe in Meter, Bezugsgröße ist die Straßenerkante im Bereich der Zufahrt (siehe Planlicher Hinweis 16.16)
    - max. zulässige Grundflächenzahl
    - max. zulässige Geschossflächenzahl
    - max. zulässige Emissionskontingente L<sub>eq</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>/Tag
    - max. zulässige Emissionskontingente L<sub>eq</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>/Nacht
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Germlinden, Gewerbegebiet Südwest II" (9.164 m<sup>2</sup>)
  - private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

### PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2018 / Gebäudebestand
- Böschungsbereiche
- Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2018
- Gehölzbestände im Umfeld
- Einzelbäume im Umfeld
- Grenze Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie "Flughafen Fürstfeldbruck" (ID 7733-37.1), Quelle: Geoportal Bayern 2018
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Germlinden Südwest" / Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Konversion Alter Flugplatz Fürstfeldbruck - Teil Nord"
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan 121 "Germlinden Südwest" / Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südmühlgang Germlinden"
- gemeindeeigene naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, Entwicklung zu mageren Wiesen (inkl. Stützungsmaßnahmen für Feldlerchen, Z.T. im Trenngrün)
- Bodendenkmal Nr. D-1-7733-0175 (Bay. Landesamt für Denkmalpflege)
- anbaufreie Zone entlang der Staatsstraße St 2345
- Trafostation geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Anforderungen an den baulichen Schallschutz (siehe textliche Festsetzung 0.1.8.2)
- Gewerbeparzellierung geplant
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- hergestellte Straßenerkante im Bereich der Zufahrt (= Höhenbezugspunkt)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
  - 0.1.1 Einfriedungen
    - 0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune als Stabgitterzäune in Grau- und Grüntönen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). An der Südgrenze des Geltungsbereiches ist die Zaunlinie jeweils mind. 4,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen.
    - 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m
    - 0.1.1.3 Sockel: unzulässig
  - 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
    - 0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, die max. zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Geschossflächenzahl gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone (siehe Planzeichen 15.1).
    - 0.1.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugrenze im Westen, Norden und Osten bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 3 % der Fassadenfläche zulässig.
  - 0.1.3 Dachform
    - 0.1.3.1 Als Dachformen sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) sowie Pult- und Satteldächer bis 22° Dachneigung zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht-spiegellackig, Kupfer-, Zink- und Bleidachungen sind nicht zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen.
    - 0.1.3.2 Die max. zulässige Wandhöhe (siehe Planzeichen 15.1) entspricht der Firsthöhe und beträgt jeweils 12 m. Bezugsgröße ist jeweils die Straßenerkante im Bereich der Zufahrt.
    - 0.1.3.3 Die maximale zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Späneleger, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10,40 m der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig.
    - 0.1.3.4 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser witterungs- und wettertauglich zu gestalten.
  - 0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung
    - 0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m Fassadenlänge sind jeweils 25 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist unzulässig.
    - 0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften.
    - 0.1.5.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen von Insekten) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen.
  - 0.1.6 Abstandflächen
    - 0.1.6.1 Die Abstandflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für die internen Grenzen zwischen den Parzellen 15 und 16. Hier ist eine Grenzbebauung zulässig.
  - 0.1.7 Regenwasser
    - 0.1.7.1 Sämtliches, auf den Gewerbeparzellen anfallendes unverschlusstes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter).
  - 0.1.8 Immissionsschutz
    - 0.1.8.1 Kontingenterung der Geräuschemissionen:
 

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Germlinden Südwest" nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen in m<sup>2</sup> Grundfläche folgende Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nicht überschreiten:

Kontingenterung gesamt	Emissionskontingente L <sub>eq</sub> (in dB(A))	tags	nachts
GE 5	5.749 m <sup>2</sup>	62	47

Als emittierende Fläche gilt die Fläche innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Kontingenterung zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Teile der Kontingenterung zuzuordnen, so sind die jeweiligen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingenterflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente durch andere öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L<sub>eq</sub> je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsämpfung nach der Formel L<sub>eq</sub> = LEK - DL mit DL = 10 · log (4ps<sup>2</sup>/s<sup>2</sup>) mit s<sup>2</sup>=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingenterfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LEK ergebenden zulässigen Geräuschemissionen L<sub>eq</sub> der einzelnen Betriebe ist für einen Immissionsort an der nächstgelegenen Baugrenze auf der Fl.-Nr. 491/9 des Bebauungsplanes Nr. 136, Gewerbe- und Mischgebiet westlich der Maisacher Straße in der Fassung vom 17.09.2015 zu führen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie auf den Parzellen 8 - 14 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 146 Gewerbegebiet Germlinden Südwest ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.
    - 0.1.8.2 Baulicher Schallschutz
 

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Betriebsräume, Krankenzimmer in Wohnanlagen, Unterrichts- und Beherbergungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches, Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße R<sub>ges</sub> zuzugrunde zu legen. Bei Außenbauteilen von Wohnräumen gelten um 5 dB höhere Anforderungen. Mindestens einzuhalten ist R<sub>ges</sub> = 30 dB.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- Schallschutzgrundsätze
  - 0.1.1 Schallschutzgrundsätze sind Grundrisse von Wohnungen derart zu planen, dass sich in den insbesondere zur Nachtzeit stark geräuschemittierenden Nord-, Ost- und Westfassaden keine Fenster befinden, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind. Fenster, die ausschließlich der Belüftung dienen sind zulässig.
  - 0.1.1.1 Abweichungen von dieser Grundrissorientierung sind möglich, wenn Räume, die nur über Fenster in der geräuschemittierenden Nord-, Ost- und Westfassaden belüftet werden können, mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen (zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtungen oder Schallschutzvorbauten mit Lüftungsmöglichkeit) ausgestattet sind.
  - 0.1.1.2 Lüftungseinrichtungen für alle Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß R<sub>ges</sub> auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.
- Stellplatzbedarf
  - 0.1.9.1 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach den Satzungen der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - SPS) und über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradstellplatzsatzung - FAbS), in der jeweils gültigen Fassung.
- Grünordnung
  - 0.2.1 Beläge
    - 0.2.1.1 Die privaten PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise bevorzugt als Pflaster mit Rasengras herzustellen. Im Bereich der Baumanfänge sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.
  - 0.2.2 Gehölzplantagen
    - 0.2.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische, autochthone Laubgehölze (mit Herkunftsname) entsprechend der Artenliste für Gehölzplantagen unter Punkt 0.2.6 zu verwenden.
    - 0.2.2.2 Pflanzfläche und Pflanzraum
 

Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzröhren (Mindestbreite Wurzelzone) einzuhalten: Bodensandrand bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m<sup>2</sup> Pflanzröhre; Mindestbreite 2 m, Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", kurz "ZTV-Vegtra-Mü") ist festgesetzt.
    - 0.2.2.3 Erhalt von Gehölzen
 

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1 und 13.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.
  - 0.2.3 Öffentliche Grünflächen
    - 0.2.3.1 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 9.1) entlang der Straßen sind als magere Grasflur (Baumanfänge) und als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren, jeweils mit autochthoner Ansaat auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnitzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
    - 0.2.3.2 Die öffentlichen Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Planzeichen 9.2) sind in Pflanzenqualität und Pflanzabstand entsprechend der Festsetzung 0.2.4.2 zu erstellen.
- Randeingrünung der Gewerbeparzelle
  - 0.2.4 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, STU 20-25) zu pflanzen.
  - 0.2.4.2 Randeingrünung der Gewerbeparzellen (siehe Planzeichen 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher mind. 3-5 Grundtrieb, 60/100 cm, und verpflanzte Heister 200/250 cm zu pflanzen. Die Gehölzplantagen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-/Strauch-/Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen, in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen. In diesen Randbereichen sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.
  - 0.2.4.3 Pflanzangebot: Die gemäß Planzeichen 13.2 und 13.3 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen.
  - 0.2.5 Fassadenbegrünung
    - 0.2.5.1 Geschlossene Fassadenflächen größer als 50 m<sup>2</sup> sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
  - 0.2.6 Artenliste für Gehölzplantagen
 

Stäucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen	Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen	Pflanzqualität: verpflanzt Staud, mind 3-5 Grundtrieb, 60-100 cm	Pflanzqualität: verpflanzt Heister, 200-250 cm
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Acer campestre
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Acer platanoides
Acer spicatum	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Acer spicatum
Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus	Carpinus betulus
Malus sylvestris	Hainbuche	Malus sylvestris	Malus sylvestris
Prunus avium	Hainbuche	Prunus avium	Prunus avium
Prunus padus	Trüben-Kirsche	Prunus padus	Prunus padus
Prunus prunella	Heiz-Wein	Prunus prunella	Prunus prunella
Quercus robur	Stiel-Eiche	Quercus robur	Quercus robur
Salix alba	Stiel-Eiche	Salix alba	Salix alba
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia cordata	Tilia cordata
Ulmus carpinifolia	Feld-Lime	Ulmus carpinifolia	Ulmus carpinifolia

### TEXTLICHE HINWEISE

- Dachbegrünung
  - 0.3.1 Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.
- Freiflächengestaltungslinien
  - 0.3.2 Mit der Eingebauung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungslinien zuzureichen.
  - 0.3.3 Externe Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen
  - 0.3.3.1 Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 16 BauGB (Bedarf 4,144 m<sup>2</sup>) werden außerhalb des Geltungsbereichs auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 545, Gemarkung Germlinden, nachgewiesen und zugeordnet. Auf der Fl.Nr. 442, Gemarkung Maisach, wird eine GEF-Maßnahme für die Feldlerche durchgeführt.
- Grundwasser, Wasserwirtschaft
  - 0.3.4 Werden wasserführende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeigepflicht nach § 62 WHG. Für das Erteilen von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG.
- Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 0.3.5 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.
- Immissionsschutz
  - 0.3.6 Immissionsschutz
    - 0.3.6.1 Gewerbegebiete: Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde nachweisen, dass das festgesetzte Emissionskontingent L<sub>eq</sub> durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuschemittenden Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
    - 0.3.6.2 Den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe textliche Festsetzungen 0.1.8) liegt das Gutachten der Lärmversuchsanstalt Steyer & Partner GmbH, Frauendorfstraße 87, München, Bericht Nr. 5481-01/B/1p/1 vom 16.09.2021 bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen zugrunde.
  - 0.3.7 Denkmalschutz
 

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7,1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern  
1) Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - 0.3.8 Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeffizienzmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	16.09.2021	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	07.04.2022
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	23.09.2021	Satzungsbeschluss	07.04.2022
Zustimmung Vorentwurf	16.09.2021	Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	
Ausgabeentscheidungsbeschluss	01.10.2021 - 03.11.2021	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Maisach, den .....2022
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	01.10.2021 - 03.11.2021		Hans Seidl 1. Bürgermeister
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf	09.12.2021	Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wird am .....2022 gemäß § 10 Abs. 3HS2BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	Maisach, den .....2022
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	23.12.2021 - 28.01.2022		
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	23.12.2021 - 28.01.2022		
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB	24.02.2022		
erneute öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	11.03.2022 - 25.03.2022		Hans Seidl 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEgebiet GERNLINDEN SÜDWEST II GEMEINDE MAISACH

M 1 : 1.000  
07. April 2022

**LINKE + KERLING**  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BOLA

Papierstraße 16 84034 Landsdorf  
Telefon 0871 / 273936 email: kerling-linke@onlin.de

Planformat: 1320 mm x 594 mm Bearbeitungs: Linke, Vogg, Heß