

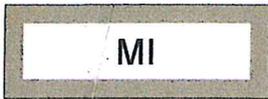
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

### Maß der baulichen Nutzung

0,66

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,40

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschoße, zwingend  
- hier z.B. dreigeschoßig

III

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß  
- hier z.B. höchstens dreigeschoßig

WH

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull  
- hier: WH max. = als Höchstmaß  
maximal zulässige Wandhöhe in ....m üNN

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

g

geschlossene Bauweise



Baugrenze

### Gestaltung

SD

Satteldach

PD

Pulldach

D

Dachneigung

### Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Park und Ride



Bahnanlagen

### Flächen für Versorgungsanlagen

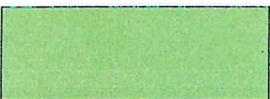


Versorgungsanlage

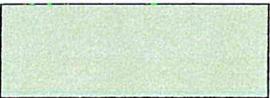


Elektrizität

### Grünflächen



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bäume zu erhalten



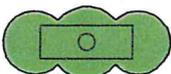
Sträucher zu erhalten, hier:

Flächige Strauchbepflanzung wie VI.5.2, Breite mind. 5,00



Sträucher anzupflanzen, hier:

Flächige Strauchbepflanzung wie VI.5.2, Breite mind. 5,00



sonstige Bepflanzungen anzupflanzen, hier:

Abpflanzstreifen-Pflanzgebot in Baumgruppen

## Sonstiges



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

StFI

Stellfläche

TGa

Tiefgarage



Überdachte Rampe



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(z.B. Maß der Nutzung)

TS

Trafostation



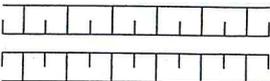
Ausstattung der Aufenthaltsräume für die Nacht (Schlaf-/ Kinderzimmer) mit einer lärmgedämmten Lüftungseinrichtung gem. DIN 4109:1989



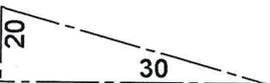
Unzulässigkeit von für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendigen Fenstern  
(siehe textliche Festsetzung IV.4.3)



Lärmschutzwand, Höhe = 3,50m über Schienenoberkante auf Gleisseite hochabsorbierend ausgeführt



Lärmschutzwand, Höhe = 3,00m über Schienenoberkante



Sichtdreieck, gemäß EAE 85/95

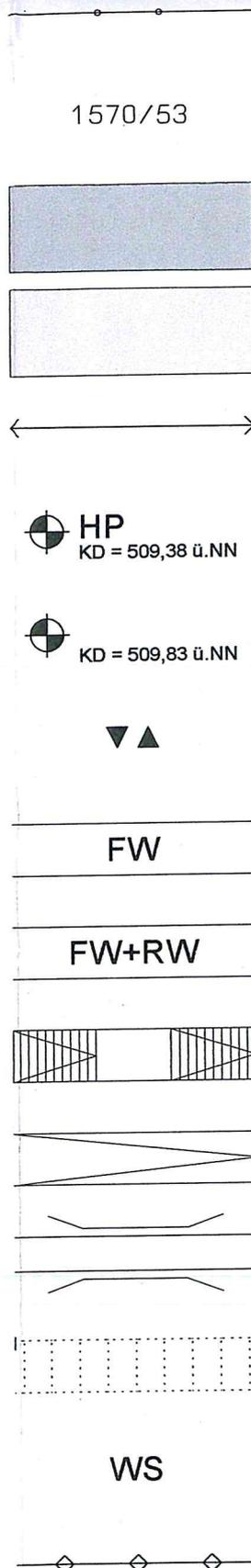


Maßangabe in Meter, z.B. 36,00m

## nachrichtliche Übernahme



Lärmschutzzone B  
des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck  
mit fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel  
von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A)



Grundstücksgrenze, bestehend

1570/53

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude mit Hausnummer

vorgeschlagene Form der Baukörper

Firstrichtung über Gebäudelängsseite verlaufend

HP  
KD = 509,38 ü.NN

Höhenkote Kanaldeckel KD = 509,38 ü.NN  
als Höhenbezugspunkt im Geltungsbereich

KD = 509,83 ü.NN

Höhenkote Kanaldeckel = 509,83 ü.NN



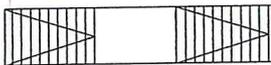
Ein- und Ausfahrt

FW

Fußweg

FW+RW

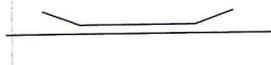
Fuß- und Radweg



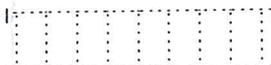
Treppe



Rampe



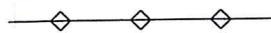
Brücke



Stellplätze

WS

Wertstoff



nachrichtlich übernommene unterirdische Leitung:  
hier: MS-Kabel, E.ON Bayern AG

5,00m

**Hinweise durch Text**

5,00m

Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes dem Stand vom Januar 2009  
(Vermessungsamt Dachau)

## **Bebauungsplan Nr. 538 „Gernlinden, An der Hugo-Brunninger-Straße“ - 1. Änderung**

### **Präambel**

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß

§§ 2 Abs.1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB- i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), der Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen qualifizierten Bebauungsplan, als Satzung.

### **Rechtsgrundlagen**

- I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385).
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400).
- IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§ 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatschG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, Seite 2);  
§ 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I Seite 2986).
- V. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

## Festsetzungen durch Text

### VI. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Mischgebiet nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- 1.1 Zulässig sind:
  1. Wohngebäude
  2. Geschäfts- und Bürogebäude
  3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  4. sonstige Gewerbebetriebe
  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.2 Nicht zulässig sind:
  6. Gartenbaubetriebe
  7. Tankstellen
  8. Vergnügungsstätten, Diskotheken und ähnliche Betriebe
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Das Baugebiet ist gegliedert in die Bereiche A, B und C mit unterschiedlichen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung. Das für den jeweilig abgegrenzten Bereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- 2.2 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,66  
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche können gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschoßen unberücksichtigt bleiben.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse  
In den abgegrenzten Bereichen A und B ist die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Im Bereich C gibt die Zahl der Vollgeschosse die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse an.
- 2.4 Wandhöhe  
Die für den jeweiligen Baugebietsbereich festgesetzte Wandhöhe ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. In den Bereichen A, B und C ist die zulässige Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalnull festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. In den Bereichen A und B ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Die freien Grundstücksflächen des Mischgebietes dürfen nicht als Lagerplatz für Schrott, geruchsbelästigende Abfälle und chemische Stoffe genutzt werden.
- 3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern sie einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Sie dürfen eine Einzelgröße von 30 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von 100m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Nebenanlagen sind unzulässig innerhalb der festgesetzten Grünflächen und der Böschungflächen.  
Die Errichtung von Nebenanlagen, die der Haustaubehaltung dienen, sind unzulässig.
- 3.5 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind die erforderlichen Stellplätze nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 45$  dB aufweisen.

(Hinweis: Wird die Fluglärmzone aufgehoben kann die Forderung reduziert werden, vgl. Abbildung 4 in „Schalltechnische Untersuchung“ i.d.F. vom 18. Dezember 2009, Verfasser: C. Hentschel Consult Ing.-GmbH

- $L_{r,nacht} = 48$  bis  $52$  dB(A)  $R'_{w,res}=35$  dB
- $L_{r,nacht} = 53$  bis  $57$  dB(A)  $R'_{w,res}=40$  dB
- $L_{r,nacht} = 58$  bis  $62$  dB(A)  $R'_{w,res}=45$  dB )
- 

Das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen etc. und muss um  $+3$  dB(A) erhöht werden, wenn der Raum zwei Außenwände hat (Eckzimmer) und um  $+5$  dB(A) erhöht werden, wenn der Raum drei Außenwände hat (unter dem Dach).

- 4.2 Aufenthaltsräume für die Nacht (Schlaf- und Kinderzimmer) gemäß DIN 4109:1989 müssen mit einer lärmgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
- 4.3 Für die Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster sind unzulässig. Sollten diese aus grundrissgestalterischen Gründen nicht realisierbar sein, so sind diese Räume durch verglaste Laubengänge, vorgelagerte Wintergärten oder dergleichen zu schützen.
- 4.4 Schlaf- und Ruheräume von Wohnungen im obersten Stockwerk sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
5. Freiflächen und Grünordnung
- 5.1 Für je  $250\text{m}^2$  Fläche des Baugrundstücks ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen z.B. Linde, Ahorn, Esche, Ulme, Kastanie oder Buche mit einem Stammumfang von mindestens  $20$  cm.  
Als geeignete Stelle gilt auch der Grünstreifen an der nördlichen Grenze des Baugebietes.
- 5.2 Der Lärmschutzwall ist mit Strauchbepflanzungen aus standortheimischen Gehölzen zu begrünen: z.B. Hainbuche, Feldahorn, Haselnuss, Wildrose, Traubenkirsche, Pfaffenkappchen, Schlehe, Heckenkirsche.  
Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.  
Als Ziersträucher sind höchstens  $20\%$  der Gesamtdichte vorzusehen.  
Die Pflanzgröße entspricht zwei Mal der verpflanzten Büsche,  $60$  bis  $100$  cm hoch.
- 5.3 Der Lärmschutzzaun ohne Lärmschutzwall ist mit Schling- und Kletterpflanzen wie z.B. Efeu, Knöterich, Selbstklimmer, Waldrebe zu begrünen.  
Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro laufenden Meter.
- 5.4 Für die einzelnen Bauvorhaben werden Freiflächengestaltungspläne vorgeschrieben.

## VII. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten
2. Dachausbildung
- 2.1 Als Dachform 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.
- 2.2 Die zulässige Dachneigung der jeweiligen Dachform entsprechend ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.  
In den abgegrenzten Bereichen des Baugebietes A und C ist die Dachneigung für Satteldächer als Maximalwert und die Dachneigung für Pultdächer mit einem Mindest- und Höchstwert festgesetzt.

- Im Bereich B ist die Dachneigung für Sattel- und Pultdächer mit einem Mindest- und Höchstwert festgesetzt.
- 2.3 Kniestöcke über 30 cm Höhe sind bei Ausbildung der Dächer als Satteldächer nicht zulässig.
  - 2.4 Die Firstrichtung der Gebäude muss immer über die längere Gebäudeseite verlaufen.
  3. Sockelhöhe  
Eine Sockelhöhe von maximal 1,10 m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt im Geltungsbereich: AVA-Kanaldeckel HP= 509,38 ü.NN, ist zulässig
  4. Einfriedungen
  - 4.1 Zäune sind nur als kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt im Geltungsbereich: AVA-Kanaldeckel HP= 509,38 ü.NN, zulässig.  
Entlang der Nordgrenze der Bereiche B und C müssen die Zäune einen Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
  - 4.2 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von baulichen Anlagen aller Art, von Bepflanzungen und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten. Ausgenommen davon sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Straßenhöhe.

#### **VIII. Nachrichtliche Übernahme**

1. Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan München in der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A).
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **VI. Inkrafttreten**

1. Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft
2. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 538 „Gernlinden, An der Hugo-Brunninger-Straße“ in der bisherigen Fassung vom 10.03.1983, bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde am 13.06.1983.