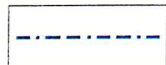
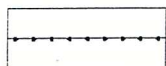


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
 BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND MISCHGEBIET WESTLICH DER MAISACHER STRASSE
 IN GERNLINDEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NR. 491, 491/2, 492, 1159, 1160, 1161 UND 1162

1. Baugrenzen



Baugrenze

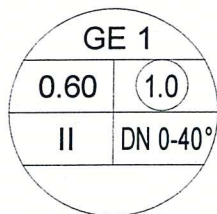


Abgrenzung des Maßes und Art unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
 GE 1 / GE 2

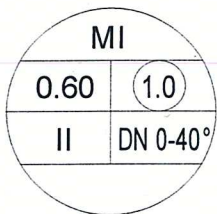
Flächen unterschiedlicher Emissionskontingente
 lt. schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung



Grundflächenzahl GRZ Verhältniss der max. überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche (z.B. 0.60)	Geschossflächenzahl GFZ Verhältniss der Summe der Fläche aller Vollgeschosse (Brutto) zur Grundstücksfläche (z.B. 1.0)
--	---

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	Zulässige Dachneigung
--	--------------------------

Art der baulichen Nutzung
 (Mischgebiet)



Grundflächenzahl GRZ Verhältniss der max. überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche (z.B. 0.60)	Geschossflächenzahl GFZ Verhältniss der Summe der Fläche aller Vollgeschosse (Brutto) zur Grundstücksfläche (z.B. 1.0)
--	---

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	Zulässige Dachneigung
--	--------------------------

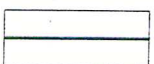
3. VERKEHRSFLÄCHEN



Strassenverkehrsflächen und Gehwege

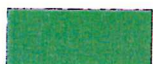


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Landwirtschaftlicher- und Fußgängerverkehr)



Strassenbegrenzungslinie

4. GRÜNORDNUNG



Straßenbegleitgrün / Grüninsel:
flächige Gehölzpflanzung

Entwicklungsziel ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung;
Arten und Qualität gem. Festsetzung 1.17.3



Private Grünflächen:
Gehölzstreifen

Entwicklungsziel ist die Anlage eines 1,5 bis 2m breiten Gehölzstreifens
(kann durch Zufahrten unterbrochen werden) Straucharten und Qualität
der Arten gem. Festsetzung 1.17.3; je angefangener 100 qm sind
mindestens 60 Sträucher in Gruppen zu mind. 3 - 5 Stück. zu pflanzen.



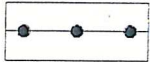
Grosskronige Bäume zu pflanzen

Arten gem. Festsetzung 1.17.3. Die Anzahl der Baumstandorte ist
verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung
geringfügig abweichen.

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Belange der Eisenbahn
40 m-Bereich von der Bahnlinie, Erschütterungsemissionen,
sowie sekundärer Luftschall nicht ausgeschlossen



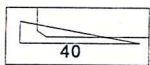
Private Stellplätze



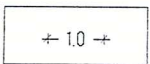
Standort für Grüngutcontainer



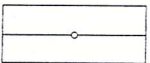
Standort für Elektrizität Bestand



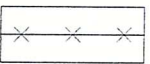
Sichtdreieck mit Angabe der Schänzellänge
im Metern, z.B. 40 m



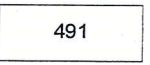
Massangaben in Meter



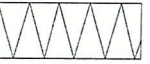
Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Flurnummern, z.B. 491



Bauverbotszone

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Die dargestellten Flurstücksgrenzen haben nur Übersichtscharakter und Masse von bestehenden und vorgeschlagenen Grenzen dürfen erst nach örtlicher Überprüfung bzw. Wiederherstellung und lagerichtiger Kartierung abgeleitet werden.

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBE- UND MISCHGEBIET WESTLICH DER MAISACHER STRASSE“
IN GERNLINDEN
FÜR FLUR NR. 491, 491/2, 492, 1159, 1160, 1161 UND 1162

1. Festsetzungen durch Text

Sämtliche Festsetzungen gelten für das Gewerbe- und Mischgebiet.

1.1 Geltungsbereich

Für das Gebiet "Gewerbe- und Mischgebiet westlich der Maisacher Strasse in Gernlinden", zwischen Maisacher Strasse, Bahnlinie München – Augsburg im Norden und Staatsstrasse Nr. 2345 im Süd-Westen, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung erlassen.

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Nordosten mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan LRA-Nr. 1037 "Lebensmittelmarkt Gernlinden". Der in einem Teilbereich bisher geltende Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird nach § 6 BauGB und § 8 BauNVO als Misch- bzw. Gewerbegebiet ohne Einschränkung festgesetzt.

Die Errichtung von Mobilfunkstationen ist nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte: GRZ – max. 0,6; GFZ – max. 1,0; Zahl der Vollgeschosse II.

Eine geschlossene Bauweise ist nicht zulässig.

Die Wandhöhe H wird gemessen von der Schnittlinie Außenwand und Dachhaut zur Oberkante Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden Erschließungsstrasse.

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Firststein zur Oberkante Fahrbahnmitte der jeweils angrenzenden Erschließungsstrasse.

1.4 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Bei Satteldächern sind die Hauptkörper entsprechend der Hauptfirstrichtung als lang gestreckte Rechtecke auszubilden, jedoch min. im Verhältnis 4 : 5. Der First muss über die längere Seite des Hauptbaukörpers verlaufen.

Zusammenzubauende Gebäude sind in Dachneigung, Dachform, Traufhöhe und Firsthöhe, Material aufeinander abzustimmen.

- Wandhöhe max. 8,50 m
- Firsthöhe max. 11,0 m
- Maximale Höhe incl. Technischen Einrichtungen wie Schornsteine, Antennen, Abluftanlagen – max. 13,0 m
- Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Balkone, Dachvorsprünge, eingeschossige Erker und Hauseingangstreppen bis max. 1,20 m; durch Terrassen, Freisitze und Stellplätze bis max. 3,0 m

1.5 Höhenlage der Gebäude

Keine Einschränkungen

1.6 Dächer

Dachform – keine Einschränkung

Dachneigung 0 – 40 ° (wobei der Hauptfirst der Gebäude in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen ist).

Als Dacheindeckung und für die Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien und Anstrich zulässig.

Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangsbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) sind zulässig nach Satzung der Gemeinde Maisach vom 31.05.1995.

Dachbelichtungen in Form von Oberlichtbändern sind zulässig.

Dachflächenfenster sind uneingeschränkt zulässig.

Ausnahmen von gestalterischen Festsetzungen sind möglich, soweit diese zur Realisierung einer ökologischen Bebauung erforderlich sind und gestalterisch und städtebaulich keine Bedenken bestehen.

1.7 Wintergarten / Glasanbauten / Pergolen

Wintergärten, Glasanbauten, Pergolen sind als Holz-, Kunststoff-, Stahl- oder Aluminiumkonstruktionen in Verbindung mit Glas ein- oder zweigeschossig zugelassen.

1.8 Garagen und Stellplätze

Die Garagenfläche ist auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.

Bei Doppelgaragen und aneinander gebauten Grenzgaragen ist eine einheitliche Bautiefe, Traufhöhe, Fassade und Dachgestaltung einzuhalten.

Der Stauraum zw. Garage oder überdachtem Stellplatz (Carport) und öffentlicher Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.

Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Grelle bzw. signalfarbene Materialien und Farben sind unzulässig.

Die Zahl der Stellplätze ist durch eine Stellplatzberechnung nachzuweisen. Für gewerbliche Nutzung ist die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 01.01.2008, für Wohnnutzung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisach anzuwenden.

1.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gerätehäuschen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

1.10 Private Grundstücksflächen

Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück der Versickerung zugeführt werden.

1.11 Bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen.

1.12 Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.

Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

1.13 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Zäune mit max. 2,0 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Mauern und geschlossene Sichtschutzeinrichtungen.

1.14 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und zulässig laut BayBO.

Ausgeschlossen sind Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen, sowie Werbung mit laufenden Schriften und intermittierendem Licht (z.B. Blicklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Interwalllicht).

1.15 Stapelhöhen

Stapelhöhen von Lagerflächen bis max. 6,0 m.

1.16 Abstandsflächen

Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO wird angeordnet.

1.17 Grünordnung

- 1.17.1 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt notwendig für Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluss auszubilden. Je angefangenen 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen; Bäume gem. Festsetzung 1.17.3 werden angerechnet. Im Bereich von Stellplatzflächen ist mindestens ein Baum 1. Wuchsklasse je 6 Stellplätze zu pflanzen.
- 1.17.2 Entlang der Grenzen zwischen Baugrundstücken wird beiderseits je ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen für Sträucher und Ranker / Schlinggehölz gemäß Festsetzung 1.17.3 festgesetzt.
- 1.17.3 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten sowie Pflanzgrößen bindend:

Bäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Pflanzgröße:	Hochstämme 4-mal verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm. Stammhöhe mind. 2,50 m.

Sträucher:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa in Arten	Wildrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: 2-mal verpflanzt, Größe mind. 80 bis 100 cm;
auf 1,5 x 1,5 m wird ein Gehölz festgesetzt

Ranker:

Lonicera in Arten	Jelängerjelieber
Clematis montana	Anemonenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis tangutica	Gold-Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe

Vitis coignetiae Scharlachwein

- 1.17.4 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

1.18. Schallschutz

laut beiliegender Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner
(Schallschutz gegen Verkehrs-, Gewerbe- und Sportgeräusche)
Bericht Nr. 210087 / 2 vom 11.10.2010

Gewerbegeräusche

- I. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente LEK in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
Teilfläche GE 1	2.191	64	49
Teilfläche GE 2	2.402	62	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- II. Die Flächen der Emissionskontingente sind durch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen der Teilflächen GE 1 und GE 2 begrenzt.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf das innerhalb des Bebauungsplangebietes angrenzende Mischgebiet.

- III. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebietes ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiet nachzuweisen.

Verkehrsgeräusche

Innerhalb der farbig markierten Bereiche (vgl. Abbildung Schallschutzmaßnahmen, Anhang A, Seite 5) sind gemäß DIN 4109, Tabelle 8 folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden

schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume bzw. Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) vorgesehen werden:

roter Bereich: Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen (Bauverbotsbereich für Wohnnutzung).

gelber Bereich: Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 50 \text{ dB}$
Büronutzung: $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$

grüner Bereich: Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$
Büronutzung: $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Verkehrslärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu empfehlen. Zudem sollte durch eine geeignete Grundrissplanung vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den schallzugewandten West- und Nordfassaden haben.

Fluglärm

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Fluglärmzone B. Für die Fluglärmzone B gelten folgende Anforderungen:

- Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile: $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$

Sämtliche Schlafräume und Kinderzimmer sind mit einer Belüftungsmöglichkeit zu versehen, die ein Öffnen der Fenster zur Frischluftzuführung vermeidet. Auf die Belüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn feststeht, dass in der Regel kein Nachtflugbetrieb herrscht.

Die genannten Anforderungen bezüglich des Fluglärms sind bereits durch die Anforderungen abgedeckt, die sich aufgrund der Verkehrsgeräusche ergeben.

1.19. Belange der Eisenbahn Bahnlinie München / Augsburg

Im Abstand bis zu 40 Meter von der Bahnlinie können Erschütterungsimmissionen sowie daraus resultierender sekundärer Luftschall nicht ausgeschlossen werden. Im Bauvollzug (Genehmigungs- und Freistellungsverfahren) hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit von der jeweiligen geplanten Nutzung – ggf. unter Hinzuziehung eines Gutachters – vorab die Situation abzuklären und sicherzustellen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. für Wohnen, sensibles Gewerbe) durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auf die Bebauung einwirken.

Dies gilt entsprechend für elektromagnetische Beeinflussungen und Funkenflug aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn. Hierzu sind als einschlägige Richtlinien

die DIN 4150, Teil 2 und die VDI 2719 heranzuziehen. In Einzelfällen können aufgrund besonderer Untergrundverhältnisse oder schwingungsempfindlicher baulicher Ausführung (Resonanzerscheinungen) auch in größerer Entfernung Beeinträchtigungen durch Erschütterungen bzw. sekundären Luftschall auftreten.

Im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke können – physikalisch bedingt – die elektromagnetischen Felder der Bahnüberleitung störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) verursachen

Die Immissionen der GSM-R-Anlagen nach der 26.BimSchV aus deren gewöhnlichem Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Vor Durchführung einzelner Maßnahmen in an Bahnanlagen in einem Umkreis von 60 Metern angrenzenden Flächen (z. B. Errichtung von Bauwerken, Metallzäunen, Anpflanzungen, Lärmschutzeinrichtungen, Beleuchtungen und Werbeanlagen) ist die Deutsche Bahn als Nachbar durch die Bauwerber zu beteiligen (Einholen von Stellungnahmen nach vorheriger Planabstimmung).

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die Flächenphotovoltaikanlage selbst sind so zu gestalten dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 Meter. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zuschneiden bzw. zu entfernen.

Erforderlich ist eine Abstimmung von Baumaßnahmen bzgl. evt. betroffener Bahnanlagen und Leitungen wenigstens 6 Wochen vor Durchführung im Rahmen der „Spartenanfrage“ mit den jeweils betroffenen Geschäftsbereichen. Erforderlich ist bei Überschwenken der Bahngrundstücke durch Kräne eine vorherige Abstimmung und kostenpflichtige Kranvereinbarung mit den jeweils betroffenen Geschäftsbereichen der Deutschen Bahn wenigstens 8 Wochen vor Kranaufstellung.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen und beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Im Bauvollzug (Genehmigungs- und Freistellungsverfahren) bei Maßnahmen im näheren Umfeld von Bahnanlagen hat der Entwurfsverfasser – ggf. unter Hinzuziehung eines Gutachters / Statikers – vorab die Situation abzuklären und

sicherzustellen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf Bahnanlagen einwirken.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineinlangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn ist auf Dauer sicher auszuschließen.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen um Bahnkörper auftreten.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Sollte sich ein Maschinen-Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden oder können, so ist mit der rDB Netz AG (i.NF-S (R)) eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche wenn die Bahnanlagen **nicht** mit Last überschwenkt werden – mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung bzw. Maschineneinsatz zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeindbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen.

Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

2. Hinweise durch Text

2.1 Mass der baulichen Nutzung

Nachdem der Bebauungsplan in der Summe seiner Festsetzungen gilt, kann es bei Grundstücksteilungen dazu führen, dass das Mass der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) unter Einhaltung der Abstandsflächen nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 6 Abs. 1 BayNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt, ist daher in einem Mischgebiet immer ein gewisser Anteil von Wohnen und Gewerbe erforderlich. Eine rein gewerbliche bzw. reine Wohnnutzung ist nicht zulässig.

2.3 Umweltschutz

Zur Reinhaltung der Luft sollen umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Der Anwendung aktiver und passiver Solarenergiesysteme soll gegenüber konventioneller Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung für die Toilettenspülung und Waschmaschine bzw. die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorerwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücke soll nach Maßgabe der baulichen und funktionellen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

Organische Haus- und Gartenabfälle sollen auf eigenem Grundstück kompostiert werden

2.4 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist auf dem eigenem Grundstück zu versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Massgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

Zum Schutz gegen Kanalrückstau ist die DIN 1986 zu beobachten und gegen das Eindringen von Grundwasser sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.

2.5 Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die bestehende und ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuschbeeinträchtigung und Geruchsentwicklung durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

Diese Emissionen und Immissionen sind zu dulden.

2.6 Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes schließt an den Bereich der freien Strecke der St 2345 von Abschnitt 105, Station 0,374 bis Abschnitt 105, Station 0,670 direkt an.

Die Erschließung der Grundstücke des Bebauungsplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehende Maisacher Strasse, welche in die St 2345 höhengleich einmündet.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den einzelnen Grundstücken zur St 2345 sind nicht zulässig!

Die innere Erschließung wird im Bebauungsplan durch eine Ringstrasse geregelt.

2.7 Bauverbotszone

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt sowohl aus verkehrsrechtlicher, als auch aus strassenrechtlicher Sicht ausserhalb der zur Erschliessung der

Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt von Gernlinden an freier Strecke. Entlang der freien Strecke von Staatsstrassen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung sowie Einzäunung erteilt werden. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10,0 m vom Fahrbahnrand der Strasse errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Strasse sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

Die Anlage von Nebengebäuden bzw. – Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone wie z.B. Garagen, Stellflächen, Parkplätzen ist nicht gestattet.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40,0 m unterliegt sie dem Zustimmungserfordernis der Strassenbaubehörde. Ausserhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V.m. mit § 33 StVO)

2.8 Elektrische Versorgung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebiets sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Die Trassen unterschiedlicher Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse eingepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmassnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trasse.

2.9 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt auf dem Bodendenkmal D-1-773-0175, bei dem es sich um Bestattungen der Bronzezeit, Siedlungen der Metallzeiten sowie einen Turmhügel des Mittelalters handelt.

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.

Es darf kein Erdeingriff ohne Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden, da sich die Reste des Bodendenkmals in geringer Tiefe befinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreichts.

2.10 Schallschutz

Laut DIN 18005-Teil 1 (Ausgabe Mai 1987) "Schallschutz im Städtebau" mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 sind als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bei Verkehrsgeräuschen folgende Werte festgesetzt:

für Mischgebiete	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A) und
für Gewerbegebiete	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	55 dB(A)

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Greiner vom 11.10.2010, Bericht Nr. 210087/2, werden die Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) tags und bis zu 16 dB(A) nachts und im Mischgebiet um bis zu 4 dB(A) tags und bis zu 13 dB(A) nachts überschritten.

Die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ist jedoch hinnehmbar. Die Orientierungswerte werden an allen Siedlungsflächen der Großgemeinde Maisach entlang der Bahnlinie München-Augsburg überschritten. Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmassnahmen (erhöhte Schalldämmung der Aussenbauteile, Belüftungseinrichtungen, Grundrissorientierung) werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Bebauungsplanebietes sichergestellt.

Die 20 m breite Anbauverbotszone zwischen Staatsstrasse und dem Planungsgebiet genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV). Auf die von der Strasse ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmassnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstrasse übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16 BImSchV).

2.11 Sonstiges

Tropenhölzer sollen als Dämm- und Baumaterial nicht verwendet werden.

Die Errichtung von Bauwerken darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luft VG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftbehörde – genehmigt werden.

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. 1 b Luft VG bei überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997

Bayrische Bauordnung (BayBo), Neufassung vom 14. August 2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung vom 23. Januar 1990

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990

Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85, Ausgabe 1985

Bundesnaturschutzgesetz, BNatschG

Bayrisches Naturschutzgesetz, BayNatschG