

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM PLAN NR. 964

MAISACH, FRAUENSTRASSE NORD WEST III

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NR.: 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148,
2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155

und TEILFLÄCHEN AUS FL.-NR.: 2160, 2167/2, 2168, 2169, 2172, 2173, 2173/1
GEMARKUNG MAISACH

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
| 1.2 |  | 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

- | | | |
|-----|---|-----------------------------------|
| 2.1 | o | offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) |
|-----|---|-----------------------------------|

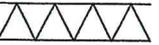
3. Baulinien, Baugrenzen

- | | | | |
|-----|---|--------------------------------|--------|
| 3.1 |  | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) | (blau) |
|-----|---|--------------------------------|--------|

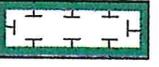
4. Verkehrsflächen

- | | | | |
|-----|---|-------------------------|------------|
| 4.1 |  | Straßenbegrenzungslinie | (grün) |
| 4.2 |  | öffentliche Fahrbahnen | (gelb) |
| 4.3 |  | öffentliche Gehbahnen | (braun) |
| 4.4 |  | öffentliche Parkplätze | (orange) |
| 4.5 |  | Verkehrsbegleitgrün | (blaugrün) |

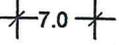
- | | | |
|-----|---|---|
| 4.6 |  | Sichtdreieck
mit Maßangabe der Schenkellängen in der Planfassung
Die umgrenzenden Flächen sind von jeglicher
Sichtbehinderung über 0,60 m Höhe freizuhalten. |
|-----|---|---|

- | | | |
|-----|---|--|
| 4.7 |  | Anbauverbotszone
gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG |
|-----|---|--|

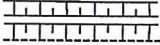
5. Grünordnung

- | | | | |
|-----|---|--|--------------|
| 5.1 |  | private Grünflächen | (hellgrün) |
| 5.2 |  | zu pflanzende Bäume | (dunkelgrün) |
| 5.3 |  | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
– Ausgleichsmaßnahme. | (dunkelgrün) |

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 6.2 |  | Maßangabe in Metern z. B. 7.0 m |

Nutzungsschablone	
bauliche Nutzung	GE o Bauweise
Grundflächenzahl	0,8 1,0 Geschossflächenzahl
zulässige Vollgeschoss	III 16 m zulässige Bauhöhe

6.4  Erdwall bepflanzt

II. Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Ausgeschlossen werden - Vergnügungsstätten und - kommerzielle Tankstellen, sowie Kaufhäuser mit zentrenrelevanten Sortimenten. Betriebe welche einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO sind zulässig. Bei der Errichtung von Wohnungen ist zusammen mit dem Bauantrag ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass vor den Fenstern die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete, durch die Geräusche der nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.
- 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, es ist jedoch sicher zu stellen, dass dann auf beiden Grundstücksgrenzen eine Grenzbebauung erfolgt.

2. Höhen

- 2.1 Die max. Bauhöhe darf 16,00 m über Erschliessungsstrasse nicht überschreiten. Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Attika, Pult, First etc.
- 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Maschinenräume, Schornsteine und Ablufteinrichtungen etc dürfen die Bauhöhe um 3,00 m überragen.
- 2.4 Die Geländehöhe gilt mit der geplanten Erschließungsstraße (Otto-Hahn-Straße) als festgesetzt.
- 2.5 Die Baugrundstücke dürfen max. 30 cm über angrenzende Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

3. Dachformen

- 3.1 Satteldächer - Dachneigung 25° bis 30° zulässig
- 3.2 Pultdächer - Dachneigung 5° bis 30° zulässig
- 3.3 Scheddach - Dachneigungen 15° bis 30° und 60° bis 75° zulässig
- 3.4 Flachdach < 5° bis 0° zulässig

4. Zufahrten

- 4.1 Das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten je Grundstück 1 mal auf eine Breite von max. 8,00 m durchbrochen werden.
- 4.2 Für Baugrundstücke von über 3.000 m² Größe können ausnahmsweise 2 Zufahrten mit je max. 6,00 m Breite zugelassen werden.

5. Zäune

- 5.1 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.
- 5.2 Zaunarten für die innere Grundstückstrennung werden nicht vorgeschrieben. Die max. Höhe über Gelände darf 2,00 m nicht überschreiten.

6. Schallschutz

- 6.1 Innerhalb der Lärmschutzzonen des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthalts- und Büroräume nach aussen abschliessen, folgende bewerteten Schalldämm-Masse aufweisen:
In Lärmschutzzone **A** - mindestens 50 dB
In Lärmschutzzone **B** - mindestens 45 dB.
- Fenster müssen in der Lärmschutzzone **A** mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 6 (gemäß VDI-Richtlinien 2719) und in der Lärmschutzzone **B** mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
- Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Aussenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.
- 6.2 Wohnungen sind auf der bahnzugewandten Seite auf den bahnanliegenden Grundstücken nicht, bzw. nur in grösstem Abstand zulässig, da die Orientierungswerte nachts um mehr als 10 dB(A) überschritten werden.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die neueste Fassung der Stellplatzrichtlinien.
- 7.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
- 7.4 Tiefgaragen sind ausserhalb von Überbauungen überfüllt und überpflanzt anzulegen. Die überdeckende Erdschicht muß 60 cm betragen.

8. Baugrundstücke

- 8.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes muß 1.000 m² betragen.
- 8.2 Das Baugrundstück für einen Versorgungskiosk darf kleiner sein. Maximal 1 Kiosk im Geltungsbereich ist auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig (Grösse max. 20 m² NF).

9. Freiflächen

- 9.1 Den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen, welche die Festsetzungen der Grünordnung beinhalten.

10. Verkehrsschutz

- 10.1 Entlang der Staatsstraße gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG 20 m vom Fahrbahnrand eine Anbauverbotszone. Darin sind werbende und sonstige Hinweisschilder unzulässig.
- 10.2 Ausserhalb der Anbauverbotszone sind werbende und sonstige Hinweisschilder so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

11. Grünordnung

11.1 Ausnahme

- 11.1.1 Zum Zwecke eines Gleisanschlusses darf der entlang der Bahnlinie dargestellte Grünstreifen nach Maßgabe der Erfordernis genutzt werden.
- 11.1.2 Feuerwehrumfahrten dürfen ausserhalb der Baugrenzen und in privaten Grünflächen angelegt werden wenn sie nicht bodenversiegelnd wirken.
Die für diesen Fall beanspruchte zu bepflanzende Fläche ist an anderer, geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück ersatzweise anzulegen und zu erhalten.

11.2 Pflanzgebote

- 11.2.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gärtnerisch 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.
- 11.2.2 Je 500 m² Baunutzfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße H 3 x v. 16 - 18 cm Stammumfang.
Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden darauf angerechnet.

- 11.2.3 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitzahorn (*Acer plantanoides*)
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 11.2.4 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Feldulme (*Ulmus minor*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - sowie Halbstamm-Obstbaumarten
- 11.2.5 Die ausgewiesenen Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 1,50 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen. Der Baumanteil hat mind. 10 % zu betragen.
- 11.2.6 Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Heckenrose (*Rosa canina*)
 - Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
 - Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Grauweide (*Salix incana*)
- 11.2.7 Schnitthecken sind unzulässig.
- 11.2.8 Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

11.3 Ausgleichsfläche Flur Nr. 495, Gemarkung Germerswang

- 11.3.1 Auf der Teilfläche Flur Nr. 495, Gemarkung Germerswang, ist ein Gehölz mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Die Anlegung hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Der Waldrand ist folgendermaßen aufzubauen:
- Von aussen her 1. Reihe Kleinsträucher
 - 2. Reihe Großsträucher
 - 3. und 4. Reihe Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)
 - 5. und 6. Reihe Edellaubholzbaumarten (Bäume 1. Ordnung).
- Der Bestand selbst ist als Eichenbestand mit 20 % Schattholzbaumarten im Nebenbestand anzulegen. Zur Abwehr von Schäden durch Rehwild ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.
- 11.3.2 Pflanzverband:
Abstand der Pflanzreihen 2 m, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,5 m.
- 11.3.3 Pflanzengröße:
Klein- und Großsträucher mit 60 – 100 cm, Kleinbäume mit 60 – 120 cm, Bäume 1. Ordnung mit 80 – 120 cm.
- 11.3.4 Pflanzenliste:
- | | |
|---|---|
| Kleinsträucher: | Bäume 2. und 3. Ordnung: |
| - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) |
| - Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | - Grauerle (<i>Alnus incana</i>) |
| - Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>) | - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| - Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) | - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) |
| Großsträucher: | Bäume 1. Ordnung: |
| - Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) | - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | |
| - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) | Edellaubholzarten: |
| | - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| | - Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) |

11.4 Ausgleichsfläche Flur Nr. 1930, Gemarkung Maisach

11.4.1 Auf dem Grundstück Flur Nr. 1930, Gemarkung Maisach, ist ein Gehölz mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Anlegung hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.
 Der Waldrand ist folgendermaßen aufzubauen:
 - Von aussen her 1. Reihe Kleinsträucher
 - 2. Reihe Großsträucher
 - 3. und 4. Reihe Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung).
 Der Bestand selbst ist als Edellaubholzbestand (Bäume 1. Ordnung) mit 20 % Schattholzbaumarten im Nebenbestand anzulegen.
 Der Bestandsrand zur Maisach ist mit zwei Reihen Schwarzerle zu bepflanzen. Bestehende Gehölze, die sich zur Ufersicherung eignen, sind zu belassen.
 Zur Abwehr von Schäden durch Rehwild ist ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.

11.4.2 Pflanzverband:
 Abstand der Pflanzreihen 2 m, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,5 m.

11.4.3 Pflanzengröße:
 Klein- und Großsträucher mit 60 – 100 cm, Kleinbäume mit 60 – 120 cm, Bäume 1. Ordnung mit 80 – 120 cm.

11.4.4 Pflanzenliste:

Kleinsträucher:

- Feldrose (*Rosa arvensis*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Bäume 2. und 3. Ordnung:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Grauerle (*Alnus incana*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Großsträucher:

- Aschweide (*Salix cinerea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Bäume 1. Ordnung:

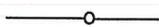
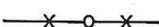
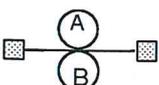
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Edellaubholzarten:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

III. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag
- 1.4 2145 Flurnummern, z. B. 2145
- 1.5 ⊕ 515.67 ü.NN Höhenbezugspunkt 515.67 über Normal Null
 OK Kanalschacht vor Otto-Hahn-Straße 18
- 1.6 • 515.50 derzeitige Geländehöhe z.B. 515.50 ü.NN
- 1.7  Siedlungsspuren
 Bereich der vorgeschichtliche Befunde erwarten lässt. vor Baubeginn ist rechtzeitig eine Sondagegrabung durch das Fundareal vorzunehmen, um festzustellen, ob eine grossflächige Grabung erforderlich ist.
 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.
 Die weiteren Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, abzusprechen. Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.03.1996 ist zu beachten. Sie liegt bei der Gemeinde auf.
- 1.8  Grenze der Lärmschutzzone A zu B

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).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 2.2 Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone A und B - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird ausdrücklich hingewiesen.
Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 2.3 Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke München – Augsburg.
Immissionen durch den Betrieb und den geplanten Ausbau sind hinzunehmen.
Bei Einzelbauvorhaben, die an die Bahnlinie angrenzen, ist das Eisenbahn-Bundesamt und die Deutsche Bahn, Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung München zu beteiligen.
- 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 Die dem Plangebiet im Süden angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.
- 2.8 Brandschutz
Zu Bauanträgen, welche nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, werden Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich.
- 2.9 Fassadenbegrünung
von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
- 2.10 Dachbegrünung
Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 2.11 Zäune der äußeren Baugebietsumfassung und an den Straßenfronten sollen einheitlich aus gewerbsmäßigem Sicherheitszaun wie z. B. aus verzinktem Stahldrahtgitter errichtet werden.
- 2.12 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.