

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
 "GERNLINDEN, GANGHOFERSTRASSE NORD III" BEREICH 1
 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NR.: 1222, 1223, 1224, 1225
 TEILFLÄCHEN AUS 1220, 1221, 1256, 1258, 1260, 1261, 1262, 1263 und 1264
 GEMARKUNG MAISACH

A) Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 Eine Überschreitung mit sickerfähigen Belägen bis 0,9 gem. §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO kann zugelassen werden.

2. Dachformen

- 2.1 Sd Satteldächer - Dachneigung 25° bis 30°
- 2.2 Pd Pultdächer - Dachneigung 5° bis 30°
- 2.3 Shd Sheddach - Dachneigung 15° bis 30° und 60° bis 75° - ergänzt in 3.3
- 2.4 Fld Flachdach 0° bis <5°

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

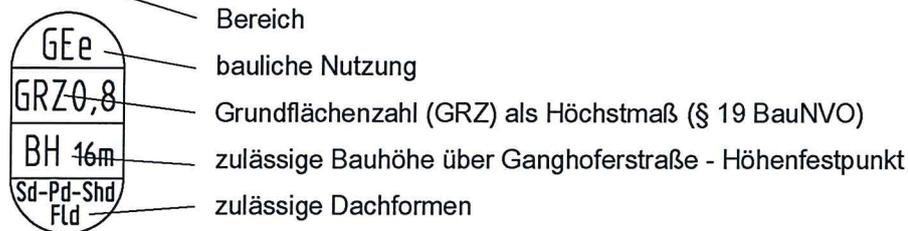
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentlicher Geh- und Radweg
- 4.3  Verkehrsbegleitgrün

5. Grünordnung

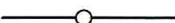
- 5.1  private Grünflächen im Sinne Art. 5 Abs.1 Satz 1 BayBO
- 5.2  Ausgleichsmaßnahmen - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.3  zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 6.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2 $\neq 3,0 \neq$ Maßangabe in Metern - z.B. 3,0m
- 6.3  Nutzungsschablone



B) Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  neue Grundstücksgrenzen
- 1.4 1222 Flurnummern, z.B. 1222
- 1.5  511.43 ü NN Höhenbezugspunkt 511.43 über Normal Null
 Oberkante Kanalschacht
- 1.6 • 511.64 Geländebestandhöhen - z. B. 511.64

C) Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags $L_{W'',T} = 60$ dB(A) und nachts $L_{W'',N} = 47$ dB(A) überschreitet. Die Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels erfolgte anhand des überschlägigen Verfahrens nach TA Lärm. Bei dem Nachweis der Einhaltung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die TA-Lärm als Berechnungs-, Mess- und Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.
- Anmerkung:
Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, damit die von seiner Anlage – einschließlich des auf dem Betriebsgelände stattfindenden Verkärs in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes ein Schalleistungspegel von $L_{W''}$ (siehe oben) abgestrahlt würde. Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes/einer Anlage beschrieben.
- Bei Vorlage eines Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird, wenn die Anlage während der Nachtzeit betrieben werden soll.
- weiter werden ausgeschlossen :
- Vergnügungsstätten,
 - kommerzielle Tankstellen,
 - 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 wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

2. Höhen

- 2.1 Die max. Bauhöhe darf 16,00 m über den Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Attika, Pult, First etc.
Die maximale Bauhöhe darf nur insoweit ausgenutzt werden, als dass dadurch die Baumassenzahl von 10,0 gem. § 17 Abs. 1 Tabelle – Spalte 4 BauNVO nicht überschritten wird.
- 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Maschinenräume, Schornsteine und Ablufteinrichtungen etc. dürfen die Bauhöhe um 3,00 m überragen.
- 2.3 Die Geländehöhe gilt mit der vorhandenen Erschließungsstraße (Ganghoferstraße) als festgesetzt.
- 2.4 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 Sheddach - Dachneigungen 15° bis 30° und 60° bis 75° zulässig
Sheddächer sind nur insoweit zulässig, als dass dadurch die Festsetzung 9.9 80 % Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.
- 3.4 Flachdach 0° bis < 5° zulässig

4. Zufahrten

- 4.1 Das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten 2 mal auf eine Breite von max. 8,00 m durchbrochen werden. Sofern es die Verkehrssicherheit erfordert können ausnahmsweise auch breitere Zufahrten zugelassen werden.

5. Zäune

- 5.1 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.
- 5.2 Es sind stabile Zäune aus Stahlgitter oder Stahlmaschen verzinkt oder grün beschichtet zu verwenden.
- 5.3 Feste Zaunsockel bis 25 cm sind zulässig.

6. Schallschutz

- 6.1 Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Lärmschutzzon B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A) müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büros nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es können auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Schalldämm-Maß für alle Außenwandbauteile zusammen nicht unterschritten wird. Hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

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 Bodenversiegelungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
- 7.4 Tiefgaragen ausserhalb von Überbauungen sind überfüllt und überpflanzt anzulegen. Die überdeckende Erdschicht muss 60 cm betragen.

8. Freiflächen

- 8.1 Mit den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die Festsetzungen der Grünordnung sind darin umzusetzen. Insbesondere hat der Freiflächengestaltungsplan zu enthalten:
 - zu pflanzende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
 - Art der Gestaltung der Freianlagen
 - Art und Umfang der versiegelten Flächen

9. Grünordnung

9.1 Anlage Grünstreifen

Die Grünstreifen und weitere im Zuge der gärtnerischen Planung entstehenden Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Arten dicht zu bepflanzen.

9.2 Sträucher:

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Gemeine Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

9.3 Kleinbaumarten:

Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

9.4 Großbaumarten:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

9.5 Pflanzverband:

Abstand der Sträucher innerhalb der Reihe 1,0 m
Innerhalb dieser Reihe ist alle 5 m ein Baum zu pflanzen.
Abwechselnd jeweils eine Groß- und eine Kleinbaumart.
Die Pflanzverbände sind so anzulegen, dass bei weiterer Aufstellung von Bebauungsplänen durch die dann anschließenden Grünstreifen ein homogenes Grün entsteht.

9.6 Pflanzengröße:

Sträucher	Str.	80 - 120
Bäume	H 2 x v.	10 - 12

9.7 Pkw-Stellplätze

Die Befestigungen der Stellplatzflächen sind mit sickerfähigen Belägen wie z. B. Rasengittersteinen oder Nutenecksteinen auszuführen.

Die Grünflächen im Bereich der Stellplätze sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern flächig zu bepflanzen. In diesen Grünflächen sind 24 St. (H 12 -14) der o. a. Großbaumarten zu pflanzen.

9.8 Unterhalt Grünflächen

Alle Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten.
Bei Ausfall von Gehölzen ist artengleich nachzupflanzen.

- 9.9 Dachbegrünung
80% der Gebäudedächer sind mit Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen.
Der Bewuchs ist dauerhaft zu unterhalten.

D) Festsetzungen Ausgleichsfläche

1. Bestand

Das Planungsgebiet liegt am Rand des Ortsteils Gernlinden im nördlichen Bereich der Münchener Schotterebene. Bei den Böden handelt es sich um leichte Parabraunerden, sandige Kiese mit geringer Humusaufgabe und hoch anstehendem Grundwasser. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durchgängige Nutzungsform ist konventioneller Ackerbau. Hochwertige Biotopflächen nach Art. 13 BayNatschG bzw. nach der amtl. bayerischen Biotopkartierung sind nicht vorhanden.

2. Ausgleichsermittlung

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 21 BNatschG dar. Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt. Die Beurteilung erfolgte nach dem Regelverfahren. Das Baugebiet ist der Kategorie I zuzuordnen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades entspricht die Eingriffsstärke dem Typ A. Erschwerend wirkt die große Überbauungsfläche und der besonders schmale Grüngürtel des Areals. Die geringe Eingrünung des Objekts ist nur möglich durch eine weitere Überplanung der angrenzenden Flächen, die einen angemessenen Übergang von der Bebauung zur Landschaft in Form eines 30 m breiten Grünstreifens im Norden beinhaltet. Eingriffsmildernd wirkt der versickerungsfähige Belag im Pkw-Stellbereich und die Dachbegrünung des Gebäudes. Insbesondere die letztgenannte Maßnahme lässt die Wahl eines Faktors von 0,40 zu. Bei einer Grundstücksgröße von 31.300 m² ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 12.520 m².

3. Ausgleichsdurchführung

- 3.1 Als Ausgleich für den Eingriff soll auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 434 Gemarkung Maisach auf einer Fläche von ca. 12.500 m² ein Feldgehölz mit heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumarten angelegt werden
- 3.2 Pflanzverband:
Abstand der Pflanzreihen 2 m
Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,5 m
- 3.3 Pflanzengrößen:
- | | |
|--------------------------|----------|
| Klein- und Großsträucher | 60 - 100 |
| Kleinbaumarten | 80 - 120 |
| Großbaumarten | 80 - 120 |
- 3.4 Zur Abwehr von Wildschäden ist für die Zeit des Aufwuchses ein Wildschutzzaun zu errichten und zu unterhalten.
- 3.5 Die Anlage der Ausgleichsfläche hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

4. Bilanz

4.1 Geplante Flächennutzung

Gesamtfläche	31.300 m ²
Gebäudeflächen	16.262 m ²
Fahrbahnflächen	8.168 m ²
Stellplatzflächen	1.745 m ²
Geh- u. Radweg befestigt	480 m ²
Freiflächen unbefestigt	4.645 m ²

4.2 Herleitung Ausgleichsfläche

Verbrauchsfläche	x	Kompensationsfaktor	=	benötigte Ausgleichsfläche
31.300 m ²	x	0,40	=	12.520 m²

E) Hinweise durch Text

1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.
Der Umweltbericht liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

2. Lärmschutz

- 2.1 Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird ausdrücklich hingewiesen.
- 2.2 Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 2.3 Bei der Berechnung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte anhand des überschlägigen Verfahrens nach TA Lärm. Bei dem Nachweis der Einhaltung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die TA-Lärm als Berechnungs-, Mess- und Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

3. Bauschutz

- 3.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2, Abs. 3 Ziff. 1a, 1b und 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
- 3.2 Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG in jedem Fall, im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a, 1b und 2a bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München - Militärische Luftfahrtsbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Ziff. 1a, 1b und 2a LuftVG).
- 3.3 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. 2 LuftVG immer, im Bereich des § 12 Abs.3 Ziff. 1a, 1b und 2a LuftVG nur bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
- 3.4 Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

4. Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser, mit Ausnahme von gefährdeten Flächen, ist am Anfallort zu versickern.

Für die Niederschlagswasser-Beseitigung ist insgesamt (Dach-, Park- und Verkehrsflächen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5. Bodendenkmäler

5.1 Aufgrund der topografischen Situation im Bereich von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten und von Gräbern, muss den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen.

Da sich die Reste der Bodendenkmäler in geringer Tiefe befinden, darf kein Erdingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreiches.

Erst nach dem Oberbodenabtrag kann entschieden werden, ob und in welchem Umfang weitere Untersuchungen notwendig sind.

5.2 Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.

(Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Durchführung von Ausgrabungen nicht zu seinen Pflichten gehört.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird empfohlen, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn den Rotlageabtrag vorzunehmen.

6. Brandschutz

Mit dem Bauantrag sind auch die Erfordernisse zum Brandschutz abzuklären.

Es wird empfohlen, mit dem Bauantrag ein Brandschutzkonzept einzureichen.

7. Regenwassernutzung

Für die Bewässerung der Freianlagen und für Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität ist eine Regenwassernutzung anzustreben.

8. Sonnenenergie

Zur Erwärmung von Brauchwasser sollte vorrangig die Sonnenenergie genutzt werden.

9. Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung sollte angestrebt werden.

10. Bahnlinie München-Augsburg

Die Stellungnahme der DB Netz AG vom 09.12.2002 mit den Hinweisen ist bei der Bauausführung zu beachten.