



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM PLAN NR. 923  
GERNLINDEN, GANGHOFERSTRASSE NORD II - ERWEITERUNG  
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NRn. 1231 Tf., 1234 Tf., 1254 Tf. und 1255  
GEMARKUNG MAISACH**

**I. Festsetzung durch Planzeichen**

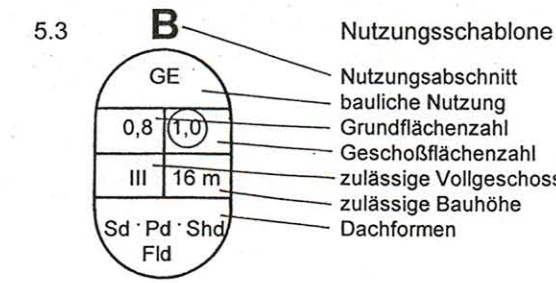
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - 1.2 (1,0) Geschöflichenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
  - 1.3 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
  - 1.4 III zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse (z. B. 3)

- 2. Bauweise - Dachformen**
  - 2.1 Sd Satteldächer - Dachneigung 25° bis 30°
  - 2.2 Pd Pultdächer - Dachneigung 5° bis 30°
  - 2.3 Shd Scheddach - Dachneigungen 15° bis 30° und 60° bis 75°
  - 2.4 Fld Flachdach < 5° bis 0°

- 3. Baulinien, Baugrenzen**
  - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)
  - 3.2 Nutzungsabgrenzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO) für zulässige Vollgeschosse und zulässige Bauhöhen

- 4. Grünordnung**
  - 4.1 private Grünflächen (hellgrün)
  - 4.2 zu pflanzende Bäume (blaugrün)

- 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
  - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - 5.2 Maßangabe in Metern z. B. 5,0 m



**II. Festsetzung durch Text**

- 1. Bauliche Nutzung**
  - 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Ausgeschlossen werden - Vergnügungsstätten - Schank- und Spieleswirtschaften - kommerzielle Tankstellen. 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 Lärmmaß- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.
  - 1.3 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- 2. Höhen**
  - 2.1 Die max. Bauhöhe darf in den Nutzungsabschnitten B<sub>1</sub> und B<sub>2</sub> 16,00 m nicht überschreiten. Die max. Bauhöhe darf im Nutzungsabschnitt B<sub>3</sub> 27,00 m nicht überschreiten.
  - 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Maschinenräume etc. dürfen die Bauhöhe um 5,00 m überragen.
  - 2.3 Schornsteine und Abluftleitungen dürfen die Bauhöhe bis max. 35,00 m über Gelände überragen.
  - 2.4 Die Geländeoberfläche gilt mit der ausgebauten Ganghoferstraße und mit der geplanten Lise-Meiner-Straße als festgesetzt.
  - 2.5 Die Baugrundstücke dürfen max. 30 cm über angrenzende Erschließungsstraße aufgefllt werden.
  - 2.6 Erdgeschosfußbodenoberkanten werden zur Ermöglichung gewerbegerechter Planungen nicht festgesetzt.

- 3. Zäune**
  - 3.1 Die Zäune der äußeren Baugebietsumfassung sollen einheitlich aus gewerbsmäßigem Sicherheitszaun wie z. B. aus verzinktem Stahldrahtgitter errichtet werden.
  - 3.2 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.

- 4. Schallschutz**
  - 4.1 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel, Werte von 67 bis 75 dB (A) -Zone B- erreicht.
  - 4.2 In der Zone B müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
  - 4.3 Alternativ kann das obengenannte Schalldämm-Maß als resultierendes Gesamtbauschalldämm-Maß mit einer Schallschutzberechnung gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

- 5. Garagen und Stellplätze**
  - 5.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die neueste Fassung der BayBO.
  - 5.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 5.3 Stellplatz- und Zufahrtbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
  - 5.4 Tiefgaragen sind außerhalb von Überbauungen überfüllt und überpflanzt anzulegen. Die überdeckende Erdschicht muß 60 cm betragen.

- 6. Freiflächen**
  - 6.1 Mit jedem Bauantrag ist gesondert ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 7. Grünordnung**
  - 7.1 Nachbarschutz**
    - 7.1.1 In das Plangebiet einragende Wurzeln des Nachbarbewuchses (Grundstück Flur Nr. 1557/34) sind im Zuge von Baumaßnahmen geeignet zu schützen.
  - 7.2 Pflanzgebote**
    - 7.2.1 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.
    - 7.2.2 Je 500 m<sup>2</sup> Bau Nutzfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Mindestpflanzgröße H 3 x v 16 - 18 cm Stammumfang. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden darauf angerechnet.
    - 7.2.3 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:
      - Winterlinde (Tilia cordata)
      - Esche (Fraxinus excelsior)
      - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
      - Spitzahorn (Acer platanoides)
      - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
      - Berg- und Flatterulme (Ulmus glabra und laevis)
      - Stieleiche (Quercus robur)
      - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - 7.2.4 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:
      - Eberesche (Sorbus aucuparia)
      - Mehlbeere (Sorbus aria)
      - Vogelkirsche (Prunus avium)
      - Feldulme (Ulmus minor)
      - Feldahorn (Acer campestre)
      - sowie Halbstamm-Obstbaumarten
    - 7.2.5 Die ausgewiesenen Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 1,50 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen.
    - 7.2.6 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)
    - 7.2.7 Schnitthecken sind unzulässig
    - 7.2.8 Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

- III. Hinweise**
  - 1. Hinweise durch Planzeichen**
    - 1.1 bestehende Grundstücksgrenzen
    - 1.2 aufzuhobende Grundstücksgrenzen
    - 1.3 aufzuhobende Baugrenzen
    - 1.4 1254 Flurnummern, z. B. 1254
    - 1.5 510.63 ü.NN Höhenbezugspunkt 510.63 über Normal Null Fahrband Ganghoferstraße
    - 1.6 510.60 derzeitige Geländeoberfläche z. B. 510.60 ü.NN
  - 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. Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmsG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmsG wird ausdrücklich hingewiesen. Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
    - 2.2 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.
    - 2.3 Grundwasser Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.
    - 2.4 Niederschlagswasser Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst an Anfallort zur Versickerung zu bringen.
    - 2.5 Bauhöhe Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Atika, Pult, First etc.
    - 2.6 Die dem Plangebiet im Westen und Norden angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.
    - 2.7 Brandschutz Zu Bauanträgen, welche nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, werden Stützrahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrruhfen, Flucht- und Rettungswegen, Löschwassererzeugung usw. erforderlich.
    - 2.8 Fassadenbegrünung von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
    - 2.9 Sollte bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

- Verfahrensvermerke**
- 1a Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Maisach am 19.11.1998 gefaßt und am 20.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - 1b Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.11.1998 hat in der Zeit vom 27.11.1998 bis 28.12.1998 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
  - 1c Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.11.1998 bis zum 04.01.1999 Stellung zu nehmen (§ 4 BauGB).
  - 1d Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 14.01.1999 hat in der Zeit vom 22.01.1999 bis 22.02.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - 1e Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.1999 wurde vom Gemeinderat Maisach am 11.03.1999 gefaßt (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Maisach, den 24.03.1999

Maisach, den 25.03.1999

(Landgraf, 1. Bürgermeister)

(Landgraf, 1. Bürgermeister)

**Satzungspräambel**  
zum Bebauungsplan Nr. 923  
Bereich Teilflächen aus Flur Nm 1231, 1234, 1254 und Flur Nr. 1255 der Gemarkung Maisach, Germlinden, Ganghoferstraße Nord II - Erweiterung

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10, des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (GVBl. S. 796) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

**BEBAUUNGSPLAN MAISACH NR. 923  
GERNLINDEN, GANGHOFERSTRASSE NORD II - ERWEITERUNG  
FLUR-NRn.: Teilflächen aus Flur Nm 1231, 1234, 1254 und Flur Nr. 1255  
GEMARKUNG MAISACH**

Maisach, 19.11.1998 Erstfassung  
14.01.1999 geändert  
18.03.1999 Satzungspräambel angepasst

Gemeinde Maisach

(Landgraf, 1. Bürgermeister)

IB RUPERT AUER MAISACH  
(Planfertiger)