



- I. Festsetzungen durch Planzeichen**
- z.B. **GE II** Art und Maß der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
  - z.B. **0,5** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z.B. **0,7** Grundflächenzahl
  - FD, PD, SD, ShD** Geschosflächenzahl
  - FD, PD, SD, ShD** Flachdach, Pultdach, Satteldach, Sheddach, offene Bauweise
  - 0** Baugrenze
  - z.B. **5** Maßangabe in Meter
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - 40** Grenze unterschiedlicher Nutzung
  - 40** Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern
  - 40** innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen jeder Art sowie die Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1 m Höhe über der Oberkante der Straße unzulässig
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Gehweg/Radweg
  - private Grünfläche
  - Pflanzgut für Baum- und Buschgruppen bzw. Hecken
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- II. Weitere Festsetzungen:**
- 1.1 Das Baugebiet ist nach § 9 BBauG und § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich geruch-, lärm- und rauchbelästigend sind.
  - 1.2 Wohnungen gemäß § 8 Abs.3 BauNVO sind für Aufsichts- und Berechtigungsbesitzer sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Separate Wohngebäude sind unzulässig.
  - 1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
  - 1.4 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene Äquivalente Dauerschallpegel Werte von 67 bis 75 dB (A) erreicht (Lärmchutzzone B). Für sämtliche Bauten, die Aufenthalts- und Büroräume nach außen abschließen, ist ein breitetes Bauschallschallschutzmaß R<sub>w</sub> von mindestens 45 dB einzuhalten. Im Einzelbauvortrag ist mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.
  - 1.5 Die Fassaden sind in dunklen Farben zu halten.
  - 1.6 Gebäudefassaden über 50 m Länge sind entsprechend zu gliedern.
  - 2.1 Von der straßenabgewandten Seite und zwischen den Grundstücken können die Grundstücke mit einem max. 1,50 m hohen transparenten Zaun eingefriedet werden.
  - 2.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein grüner Maschendrahtzaun mit max. 2 m Höhe hinter einer Bepflanzung anzuordnen.
  - 3.1 Die maximale Traufhöhe beträgt bei I 6 m bei II 8 m, entlang der westlichen Erschließungsstr bei 14 m, bei II 6 m.
  - 3.2 Die maximale Firsthöhe ist mit 10 m, die Höhe technischer Einrichtungen (Schornsteine, Antennen etc.) ist mit 15 m abgewachsenen Gelände (= + 515,70 ü NN) begrenzt.
  - 4.1 Innerhalb der Pflanzflächen sind Bäume bodenständiger Art mit mind. 2,5 m Höhe und Sträucher mit min. 1 m Höhe zu pflanzen. Beertragende Sträucher und Bäume sind unzulässig. 5% der Flächen mit Pflanzgut sind mit Laubbäumen zu bepflanzen.
  - 4.2 Die Pflanzung ist so dicht auszuführen, daß eine Abschirmung vorhanden ist. Der Pflanzabstand bei Sträucher beträgt 1x1 m
  - 4.3 In den Freiflächen innerhalb der Baugrenzen sind standortgerecht heimische Laubbäume zu pflanzen pro 330 qm 1 Baum, Mindestflanzgröße Stammumfang 20-25 cm
- III. Hinweise, nachträgliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
- Grundstücksgrenzen** entfallen
  - z.B. **2190** vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Flurnummern
  - vorhandene Hauptgebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Ferngasleitung
  - Der höchste Grundwasserstand liegt 1,4 m unter Gelände. Bauwerke sind entsprechend zu sichern
  - 75 dB (A)** Grenze der Lärmschutzzone 1 (= 75 dB (A) Linie)
  - 515,70** Höhenlinie
  - 515,70** Höhenkote 515,70 ü NN
  - Umformerstation
  - Elektr. Erdkabel (Kabelschutzenweisung der IAW ist einzuhalten)
  - möglicher Gleisanschluss mit Weiche

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEBIET Frauenstr. NORDWEST

**Verfahrenshinweise:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 02.04.1980 bis 02.05.1980 im Rathaus, Maisach, öffentlich ausgelegt.

Maisach, den 30.08.1983  
 (Gemeinde)   
 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.06.1983 / Nr. 06/84 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Maisach, den 30.08.1983  
 (Gemeinde)   
 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 26.08.83 Nr. II/1 4630-11/6-506/Maisach gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBuFG vom 06.07.1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den 13. 8. 84  
 (Sitz der Genehmigungsbehörde)  
 I.A.   
 1. Staatsbeamter

4. Die Genehmigung ist am 26.06.84 durch Anschlag an den Ortstafeln, am 29.06.84 durch Veröffentlichung im Ortsnachrichtenblatt und am 17.07.84 durch Veröffentlichung im Kreisnachrichtenblatt bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Maisach, den 30.08.1983  
 (Gemeinde)   
 1. Bürgermeister

PLANFETIGER:

**PLANUNGS BÜRO  
ARCHITEKT  
DIPL.-ING. ECKARDT**  
 GELTENDORF DEN 28.9.1978 etc/e  
 geändert am 6.3.1980  
 8.5.1980  
 24.7.80  
 GEÄNDERT 30.3.1982  
 2.8.1982  
 16.12.82  
 geändert 02.08.1983  
 28.09.1983

WEITERBEARBEITET:  
 Gemeinde Maisach  
 Ockenberger