



**BEBAUUNGSPLAN FRAUENSTRASSE SÜD II**

DIE GEMEINDE MAISACH ERLÄSST GEMÄß § 2 ABS. 1 UND 6, §§ 9, UND 13 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.9.1976, GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.10.1982 (GVBl. S. 909), ART. 91 DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO) I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 2.7.1982 UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNVO) I.D.F. VOM 15.9.1977 DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

**SATZUNG:**

DURCH DIESEN ÄNDERUNGSPLAN WIRD DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOßE IM NORDWESTLICHEN PLANBEREICH AUF III ERHÖHT, DIE BISHER VORGESEHENE ERSCHLIEßUNGSSTRASSE ENTFÄLLT. INNERHALB SEINES GELTUNGSBEREICHES WERDEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEREITS RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES ERSETZT, SOWEIT DIESE GEÄNDERT WERDEN.

- A) FESTSETZUNGEN**
- DURCH PLANZEICHEN**
    - GELTUNGSBEREICH:** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
    - ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:**

GE	III o	GEWERBEBEBIET	ZAHL DER BAUWEISE VOLLGESCHOßE
0,8	10	GRUNDFLÄCHENZAHLEN	GESCHOßFLÄCHENZAHLEN
FD		FLACHDACH	
PD		PULTDACH	
SD		SATTELDACH	
o		OFFENE BAUWEISE	

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN PFLANZGEBOT FÜR BAUM- UND BUSCHGRUPPEN BZW. HECKEN ENTSPRECHEND DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG 2.7.2 BIS 2.7.6

- z.B. III 3 VOLLGESCHOßE ALS HÖCHSTGRENZE
- z.B. 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHLEN
- z.B. 10 GESCHOßFLÄCHENZAHLEN

- BAUGRENZEN:** BAUGRENZE
- SONSTIGE PLANZEICHEN:**
  - z.B. 5 MAßZAHL IN METERN
  - GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - TRAFOSTATION

**2. DURCH TEXT**

**2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

2.1.1 DAS BAUGEBIET IST NACH § 9 BBAUG UND § 8 BAUNVO ALS GEWERBEBEBIET FESTGESETZT. IN DER LÄRMSCHUTZZONE A SIND NUR GEWERBEBETRIEBE ODER ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN ZULÄSSIG, DIE MIT DEM BETRIEB DES FLUGPLATZES IN UNMITTELBAREM ZUSAMMENHANG STEHEN.

IN DER LÄRMSCHUTZZONE B IST EINE GEWERBLICHE NUTZUNG ZULÄSSIG. UNZULÄSSIG SIND JEDOCH BETRIEBE IN DEN LÄRMSCHUTZZONEN A UND B, BEI DENEN SCHÄDLICHE GASE, STÄUBE, DÄMPFE ODER ERHEBLICHE LÄRMEMISSIONEN ANFALLEN.

2.1.2 WOHNUNGEN GEMÄß § 8 ABS. 3 BAUNVO SIND IN DER LÄRMSCHUTZZONE B NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG. IN DER LÄRMSCHUTZZONE A SIND SIE UNZULÄSSIG.

2.1.3 EINRICHTUNGEN UND NEBENANLAGEN, DIE DIE HALTUNG VON HAUSTÄUBEN ERMÖGLICHEN, SIND NACH § 14 BAUNVO UNZULÄSSIG.

**2.2 DACHFORM**

DÄCHER FÜR GARAGEN MÜSSEN IN FORM UND NEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ENTSPRECHEN ODER ALS FLACHDACH AUSGEBILDET WERDEN.

**2.3 GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

2.3.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR IN DEN AUSGEWIESENEN BEBAUBAREN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

2.3.2 FÜR JEDE WOHN-EINHEIT UND FÜR JE 3 ARBEITSPLÄTZE ODER JE 70 M<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE IST MINDESTENS JE 1 ABSTELLPLATZ ODER EINE GARAGE AUSZUFÜHREN.

**2.4 EINFRIEDUNGEN**

ZULÄSSIG SIND MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER MAXIMALEN HÖHE VON 2 M ÜBER GELÄNDE ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN, ANSONSTEN MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,5 M ÜBER GELÄNDE. IM BEREICH DER GRÜNFLÄCHEN SIND EINFRIEDUNGEN ZU HINTERPFLANZEN. UNZULÄSSIG SIND SICHTSCHUTZEINRICHTUNGEN AUS HOLZ, KUNSTSTOFF, SCHILFMATTEN UND METALL.

**2.5 VERSORGENSANLAGEN**

FERNSPRECHLEITUNGEN SOWIE LEITUNGEN DIE DER STROMVERSORGUNG DIENEN, SIND UNTERIRDISCH ZU VERLEGEN.

**2.6 WERBEANLAGEN**

FÜR DIE ERRICHTUNG, ANBRINGUNG, AUFSTELLUNG, ÄNDERUNG UND DEN BETRIEB VON WERBEANLAGEN BESTeht DIE VORSCHRIFT DES ART. 68 BAYBO HINAUS BEZÜGLICH DER ANBRINGUNGSPFLICHT. ZULÄSSIG SIND NUR WERBEANLAGEN, DIE ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE ANGEORDNET SIND, AN DEN GEBÄUDEN ANGEBRACHT WERDEN UND EINE GESAMTHÖHE VON 60 CM NICHT ÜBERSCHREITEN. UNZULÄSSIG SIND BLINKENDE WERBEANLAGEN, SOWIE WERBEANLAGEN, DIE AUF DEN GEBÄUDEN ANGEBRACHT WERDEN SOLLTEN.

DIE GENEHMIGUNG KANN ZEITLICH BEFRISTET ODER MIT DEM VORBEHALT DES WIDERRUFES, MIT BEDINGUNGEN ODER AUFLAGEN VERBUNDEN WERDEN.

**2.7 GRÜNFLÄCHEN**

2.7.1 EIN BEGRÜNUNGSPLAN IST MIT DEN BAUVORLAGEN VORZULEGEN UND IST GENEHMIGUNGSPFLICHTIG.

2.7.2 DIE GRÜNFLÄCHEN SIND MIT HEIMISCHEN BRÄUEN UND STRÄUCHERN DICHT ZU BEPFLANZEN. PFLANZABSTAND MAXIMAL 2 M. 5 % DER GEHÖLZE MÜSSEN AUS LAUBBÄUMEN HEIMISCHER ART BESTEHEN. (SIEHE ZUSAMMENSTELLUNG HEIMISCHER BÄUME UND STRÄUCHER IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN).

2.7.3 DIE GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE SIND MIT EINHEIMISCHEN STRÄUCHERN UND LAUBBÄUMEN DICHT ODER GRUPPENFÖRMIG ZU BEPFLANZEN.

2.7.4 DIE LAUBBÄUME MÜSSEN EINEN STAMMUMFANG VON MINDESTENS 20 CM HABEN. UNZULÄSSIG SIND HOCHKRÖNIGE BÄUME, SOWIE BEERENTRAGENDE BÄUME UND STRÄUCHER.

2.7.5 IN DEN GRÜNFLÄCHEN SIND KEINE WEITEREN NUTZUNGEN, Z.B. FÜR LAGER- ODER ABSTELLFLÄCHEN ZULÄSSIG.

2.7.6 DIE GRÜNFLÄCHEN MÜSSEN ÜBER DIE DARSTELLUNG IM BEBAUUNGSPLAN HINAUS ZUSAMMENHÄNGEND ANGELEGT WERDEN UND MINDESTENS 10 % DER GRUNDSTÜCKSFÄCHE BETRAGEN. AUßERDEM IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN EIN MINDESTENS 3 M BREITER GRÜNSTREIFEN ANZULEGEN. MINDESTENS PRO 300 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFÄCHE IST AN GLEICHMÄßIGER STELLE JE EIN LAUBBAUM HEIMISCHER ART ZU PFLANZEN. STAMMUMFANG MINDESTENS 20 - 25 CM.

**2.8 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE**

2.8.1 DEN BAUANTRÄGEN IST EIN FARBGEBUNGSPLAN BEIZUGEBEN, DER IN DAS BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN EINBEZOGEN WIRD. BEVORZUGT WERDEN DUNKELBRAUNE UND DUNKELGRÜNE ANSTRICHE ALS AUCH BEGRÜNTE FASSADEN.

2.8.2 KLEINFORMATIGE FASSADENVERKLEIDUNGEN, VERKLEIDUNGEN ALS IMITATIONEN VON MAUERWERK ODER NATURSTEIN SIND UNZULÄSSIG.

2.8.3 GEBÄUDE SIND GRUPPENFÖRMIG ZU BILDERN. DIE MAXIMALE GEBÄUDEKÖRPERHÖHE BETRÄGT IM SÜDLICHEN ZWEIFGESCHOßIGEN GEWERBEBEBIET 30 M, IM ÖSTLICHEN GEWERBEBEBIET 50 M.

**2.9 LÄRMSCHUTZ**

DAS PLANGEBIET LIEGT IN EINEM BEREICH, IN DEM DER DURCH FLUGLÄRM VOM MILITÄRFLUGPLATZ FÜRSTENFELD-BRÜCK HERVORGERUFENE ÄQUIVALENTE DAUERSCHALLPEAKEL WERTE VON 67 BIS 75 DB (A) = ZONE B-UND MEHR ALS 75 DB (A) = ZONE A - ERREICHT.

IN DER ZONE B IST FÜR SÄMTLICHE BAUTEILE, DIE AUßERHALTSRÄUME UND BÜRO-RÄUME NACH AUßEN ABSCHLIEßEN, EIN BEWERTETES BAUSCHALLDÄMMMAß R<sub>w</sub> VON MINDESTENS 45 DB (A) EINZUHALTEN. IN DER ZONE A IST FÜR SÄMTLICHE BAUTEILE, DIE BÜRO-RÄUME NACH AUßEN ABSCHLIEßEN EIN BEWERTETES BAUSCHALLDÄMMMAß R<sub>w</sub> VON MINDESTENS 50 DB EINZUHALTEN.

**2.10 BEGRENZUNG DER GEBÄUDEHÖHE**

2.10.1 DIE MAX. TRAUFGHÖHE BETRÄGT BEI 14 M, BEI 11,5 M UND BEI 11,5 M.

2.10.2 DIE MAX. FIRSHÖHE UND DIE HÖHE TECHNISCHER EINRICHTUNGEN (SCHORNSTEINE, ANTENNEN ETC.) IST MIT 15 M AB GEWACHSENEM GELÄNDE (= + 515,70 ÜNN) BEGRENZT.

**B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- z.B. 2236 FLURSTÜCKNUMMERN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- AUFZUBEHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- HÖHENANGABE ÜBER ÜNN MIT HÖHENLÄHNE
- GRENZE DER LÄRMSCHUTZZONE A (= 75 DB (A) = LINIE) NACH DER VERORDNUNG ÜBER DIE FESTSETZUNG DES LÄRMSCHUTZBEREICHES FÜR DEN MILITÄRISCHEN FLUGPLATZ ETC.
- FERNGASLEITUNG
- NORDPFEIL
- z.B. NW IV 11.9 KATASTERBLATT
- ÖRDNUNGSWIDRIGKEITEN

ZU ERHÄLTENDEN GEBÄUDEN GEEHEN DIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN ENTHALTENEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß ART. 68 BAYBO ALS ÖRDNUNGSWIDRIGKEITEN GEÄHNDET.

**C) VERFAHRENSHINWEISE**

1. DIE GEMEINDE **Maisach** HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATS VOM 20.12.84 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Maisach den 10.04.85  
(GEMEINDE)  
*[Signature]*  
(BÜRGERMEISTER)

2. DER SATZUNGSBESCHLUß UND DIE AUSLEGUNG SIND AM 15.04.85 AN DEN ORTSFÜRSTEN ANSCHLAG BEKANNTMACHT WERDEN. DIE BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG IST DAMIT NACH § 12 SATZ 3 BBAUG RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG LIEGT BEI DER GEMEINDE WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN ..... ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREIT. AUF DIE RECHTSWIRKUNG DES § 44c ABS. 1 SÄTZE 1 UND 2 UND ABS. 2 § 155a BBAUG WURDE HINGEWIESEN.

Maisach den 15.04.85  
(GEMEINDE)  
*[Signature]*  
(BÜRGERMEISTER)

**ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEBIET MAISACH**

**FRAUENSTR. SÜD II**

M 1:1000  
GEFERTIGT: 31. JULI 1984  
GEÄNDERT: 4. APRIL 1985

Planungsgruppe Hochbau  
entwerfen-planen-betreuen  
Platzhofstr. 18-8000 München 80  
Telefon: 089/311066  
*[Signature]*

AUSFERTIGUNG