



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zur 2. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES „MAISACH, FRAUENSTRASSE NORD/WEST IV“

A Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2  1,0 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 1.3  0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 1.4 IV zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse (z. B. 4)
- 1.5 16m maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 16m) gemessen von der gemittelten FOK, mittig des Straßenbereiches, auf die Länge des Anliegers






2. Bauweise

- 2.1 keine Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO)


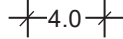

3. Baulinien, Baugrenzen

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



4. Verkehrsflächen

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

4. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

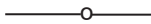


- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.2  Maßangabe in Metern z. B. 4.0 m
- 4.3 Nutzungsschablone
- | | | | |
|-------------------------|-----|---|--------------------|
| bauliche Nutzung | GE | | |
| Grundflächenzahl | 0,8 |  | Geschoßflächenzahl |
| zulässige Vollgeschosse | IV | 16 m | zulässige Bauhöhe |

5. Grünordnung

- 5.1  private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildhecke und Bäume zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen und Süden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (hellgrün)
- 5.2  zu pflanzende Bäume (dunkelgrün)
- Mit Festsetzung der Art:
- Pa Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Ps Pinus sylvestris (Kiefer)
 - Ac Acer campestre (Feldahorn)
 - Sa Sorbus aucuparia (Eberesche)

B Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.3  Flurnummern, z. B. 2168
- 1.6  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 Oberflächenerdreichs. Die weiteren Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, abzusprechen.

C Festsetzung durch Text

- 1. Abstandsflächen**
Für den Geltungsbereich gilt die Abstandsflächenregelung Art. 6 BayBO.
- 2. Fahrradabstellen**
Je 10 am Betriebsort Beschäftigte Mitarbeiter/in ist ein Fahrradabstellplatz zu schaffen.
- 3. Ausgleichsflächen**
Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden auf der Fl. Nr. 548 Gemarkung Germerswang (Teilfläche) zur Verfügung gestellt. Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes mit Feuchtwiesen, wechselfeuchten Senken und einem Graben-Mäander sowie einem Feuchtwald vorgesehen. Die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstentfeldbruck abgestimmten Maßnahmen / Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu melden. Umweltbericht als Anlage

D Fortbestand-Änderungswirkung

1. Die Festsetzungen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die abweichenden, oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maisach, Frauenstraße Nord/West IV“ i.d.F. vom 01.10.2015 und der Begründung i.d.F. vom 01.10.2015.
2. Die Festsetzungen dieser 2. Änderung ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches auch die abweichenden, oder überholten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Maisach, Frauenstraße Nord/West IV“ i.d.F. vom 18.10.2018 und der Begründung i.d.F. vom 18.10.2018.