



BEBAUUNGSPLAN FRAUENSTRASSE SÜD II

Die Gemeinde Maisach erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, 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 31.5.1978 (GVBl. S. 353), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S.419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

A) FESTSETZUNGEN

1. DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:
- | GE | III | o | Gewerbegebiet | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|-----|-----|---|------------------|------------------------|----------|
| 0.8 | 1.0 | | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | |
| FD | | | Flachdach | | |
| PD | | | Pultdach | | |
| SD | | | Satteldach | | |
| O | | | Offene Bauweise | | |
- private Grünflächen
Pflanzgebiet 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. o,8 Grundflächenzahl
- z.B. 1.0 Geschoßflächenzahl
- 1.3 Baugrenzen: Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- 1.5 Sonstige Planzeichen:
- z.B. Sichtdreieck mit Maßgabe der Schenkellängen in Meter, das von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über der Fahrbahn, freizuhalten ist. Innerhalb von Sichtdreiecken sind Bäume, mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m, zulässig.
- z.B. Maßzahl in Meter
- 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 Gewerbegebiet 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 Lärmschutz-zonen 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 Lärmschutz-zone B nur ausnahmsweise zulässig. In der Lärmschutzzone A sind sie unzulässig.
- 2.1.3 Einrichtungen und Nebenanlagen, die die Haltung von Haus-tauben ermöglichen, sind nach § 14 BauNVO unzulässig.
- 2.2 Dachform
Dächer für Garagen müssen in Form und Neigung dem Haupt-gebäude entsprechen oder als Flachdach ausgebildet werden.
- 2.3 Garagen und Stellplätze
- 2.3.1 Garagen und Stellplätze sind nur in den ausgewiesenen be- baubaren Flächen zulässig.
- 2.3.2 Für jede Wohneinheit und für je 3 Arbeitsplätze oder je 70 m² 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 Verkehrs- flächen, ansonsten mit einer Höhe von max. 1,5 m über Ge- lände. Im Bereich der Grünflächen sind Einfriedungen zu hinterpflanzen. Unzulässig sind Sichtschutzanlagen aus Holz, Kunst- stoff, Schilfmatten und Metall.
- 2.5 Versorgungsanlagen
Fernspreitleitungen sowie Leitungen die der Stromversor- gung dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

2.6 Werbeanlagen

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vor- schrift des Art. 88 BayBO hinaus Genehmigungspflicht. Zulässig sind nur Werbeanlagen, die entlang der öffent- lichen Verkehrsfläche angeordnet sind, an den Gebäuden angebracht werden und eine Gesamthöhe von 60 cm nicht überschreiten. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen, sowie Werbean- lagen, die auf den Gebäuden angebracht werden sollen. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit dem Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

2.7 Grünflächen

- 2.7.1 Ein Begründungsplan ist mit den Bauvorlagen vorzulegen und ist genehmigungspflichtig.
- 2.7.2 Die Grünflächen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu be- pflanzen. Pflanzabstand maximal 2 m. 5 % der Gehälze müssen aus Laubbäumen heimischer Art be- stehen. (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 hochkronige Bäume, sowie beertragende 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 Bebauungs- plan hinaus zusammenhängend angelegt werden und mindestens 10 % der Grundstücksfläche betragen. Außerdem ist entlang der Grundstücksgrenzen ein mindestens 3 m breiter Grün- streifen anzulegen. Mindestens pro 300 m² Grundstücks- fläche ist an geeigneter Stelle je ein Laubbaum heimi- scher 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. Bevor- zugt werden dunkelbraune und dunkelgrüne Anstriche als auch begrünte Fassaden.
- 2.8.2 Kleinformatige Fassadenverkleidungen, Verkleidungen als Imitationen von Mauerwerk oder Naturstein sind unzu- lässig.
- 2.8.3 Gebäude sind gruppenförmig zu gliedern. Die maximale Gebäudekörperlänge beträgt in den westlichen und süd- lichen, zweigeschöbigen Gewerbegebieten 30 m, im öst- lichen Gewerbegebiet 50 m.

2.9 Lärmschutz

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 und mehr als 75 dB (A) - Zone A - erreicht. In der Zone B ist für sämtliche Bauteile, die Aufenthalts- räume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von mindestens 45 dB (A) einzuhalten. In der Zone A ist für sämtliche Bauteile, die Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von mindestens 50 dB einzuhalten.

2.10 Begrenzung der Gebäudehöhe

2.10.1 Die max. Traufhöhe beträgt bei I 4 m, bei II 8 m und bei III 11,5 m.

2.10.2 Die max. Firsthöhe 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

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. z.B. 2236 Flurstücknummern
3. vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
4. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
5. z.B. 515.00 üNN Höhenangabe über NN mit Höhen- linie
6. Grenze der Lärmschutzzone A (= 75 dB (A) - Linie) nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz etc.
7. Ferngasleitung
8. Nordpfeil
9. z.B. NW IV 11.9 Katasterblatt
10. Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

C) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 06.07.84 bis 01.08.84 in der Paulsenverwaltung öffentlich ausgestellt.
2. Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 07.08.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 08.11.84 Nr. 11/460-11/6-84 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeits- verordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz vom 6.7.1982 (GVBl. 450) genehmigt.
4. Die Genehmigung ist am 20.10.84 erteilt durch Ausschlag an dem Ortsteil, Veröffentlichung im Orts- rücksichtsblatt am 20.10.84 und Kreisamtsblatt am 05.10.84 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.
5. Die ortsbliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 19.10.2000 wiederholt; der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 31.10.1984 in Kraft. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Maisach, den 24.10.2000
Reitmayr
(2. Bürgermeister)

Frauenstr. Süd II

M 1: 1000

GEFERTIGT: 22. DEZ 1981
GEANDERT: 30. JUNI 1982
GEANDERT: 24. SEPT. 1982
GEANDERT: 23. FEBR. 1984

DER ARCHITEKT: *mmu*
HELLE + PARTNER BDA
MÜLLERSTRASSE 42
8000 MÜNCHEN 5
TEL. 089 / 26 50 80

1. AUSFERTIGUNG