

## A. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBauG)
  - 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) für emissionsarme Betriebe.  
als Planungsrichtpegel werden festgesetzt, tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). **betriebsinhaberwohnungen sind gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.**
  - 1.2 Mischgebiet (§ 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO)  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
zulässig sind:
    1. Wohngebäude
    2. Geschäfts- und Bürogebäude
    3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

nur ausnahmsweise zulässig sind:

    4. Sonstige Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind:

    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    6. Gartenbaubetriebe
    7. Tankstellen
    8. Diskotheken und ähnliche Betriebe
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BBauG):  
Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,40  
Höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ) 0,66  
Nach § 21 a Abs. 3 und 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Grund- und Geschößflächen der Garagen (Hoch- und Tiefgaragen), soweit diese im Bebauungsplan vorgeschrieben sind, nicht auf die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzungszahlen anzurechnen sind.  
Lärmschutzmaßnahmen  
Bei Wohnnutzung im Mischgebiet ist für sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_w$  von mindestens 45 dB einzuhalten.  
Schlaf- und Ruheräume von Wohnungen im obersten Stockwerk sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
3. Ausserhalb der Baugrenzen sind die erforderl. Stellplätze nur auf den dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
4. Örtliche Bauvorschriften:
  - 4.1 Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer vorzusehen. Abweichende Dachformen sind als Ausnahme zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung dies rechtfertigt.

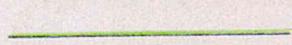
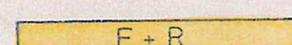
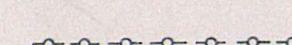
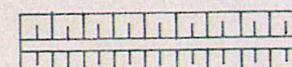


Satteldach max. 35°

für das Mischgebiet mit 30° - 35°

- 4.3 Die Firsthöhen werden festgesetzt:  
Bei dem Gewerbegebiet auch für Zwischenbauten (Trep-  
pentürme) mit mind. 10 m und höchstens 12 m.
- 4.4 Kniestöcke über 30 cm Höhe sind bei Ausbildung der  
Dächer als Satteldächer nicht zulässig.
- 4.5 Es ist eine Sockelhöhe von max. 1,10 m gemessen  
vom natürlichen Gelände zulässig.
- 4.6 Einfriedung von öffentlichen Straßen und Wegen sind  
bis zu einer Höhe von max. 1,50 m einschl. Betonsockel,  
gemessen von der Straßengradiente, für Grundstücke  
im Gewerbegebiet zugelassen.  
Zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist  
nur ein kunststoffummantelter Maschendrahtzaun mit  
einer max. Höhe von 1,50 m und einem Abstand von  
1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.6.1 Grundstücke im Mischgebiet erhalten keine Einfriedung.
- 4.6.2 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke  
über 1 m Höhe hinaus von baulichen Anlagen aller  
Art, von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung  
freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Astansatz  
nicht unter 3,00 m Straßenhöhe.
5. Die freien Flächen auf der Nord- und Ostseite der  
Gewerbegebiete und des Mischgebietes dürfen nicht  
als Lagerplatz für Schrott, geruchsbelästigende Ab-  
fälle und chemische Stoffe genutzt werden.
6. Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,  
die der Haustaubenhaltung dienen sind unzulässig.
7. Grünordnerische Festsetzung
- 7.1 Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes ist an ge-  
eigneter Stelle ein Baum bodenbeständiger Art zu  
pflanzen z.B. Linde, Ahorn, Esche, Ulme, Kastanie  
oder Buche, Stammumfang mind. 20 cm.  
Als geeignete Stelle gilt auch der Grünstreifen an  
der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes.
- 7.2 Der Lärmschutzwall ist mit Strauchbepflanzung mit  
heimischem Gehölz zu begrünen, z.B. Hainbuche, Feld-  
ahorn, Haselnuss, Wildrose, Traubenkirsche, Pfaffen-  
kappchen, Schlehe, Heckenkirsche.  
Die Pflanzdichte beträgt eine Pflanze pro qm.  
Als Ziersträucher sind höchstens 20% der Gesamtdich-  
te vorzusehen.  
Pflanzgröße = 2 x verpflanzte Büsche 60 - 100 cm  
hoch.
- 7.3 Der Lärmschutzzaun ohne Lärmschutzwall ist mit Schling-  
und Klettpflanzen wie z.B. Efeu, Knöterich, Selbst-  
klimmer, Waldrebe zu begrünen mind. alle 1 m 1 Pflanze.
- 7.4 Für die einzelnen Bauvorhaben werden Freiflächenge-  
staltungspläne vorgeschrieben.  
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räum-  
lichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten  
Bebauungs- und Baulinienpläne.

B.) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche												
	Baugrenze												
	Straßenbegrenzungslinie												
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung												
<table border="1" data-bbox="210 649 502 806"> <tr> <td>GE</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>z. B. 0.40</td> <td>(066)</td> </tr> <tr> <td>g</td> <td></td> </tr> </table>	GE	III	z. B. 0.40	(066)	g		<table border="0"> <tr> <td>Art d. baul. Nutzung</td> <td>Anzahl der Geschosse</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschoßflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>geschl. Bauweise</td> <td></td> </tr> </table>	Art d. baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	geschl. Bauweise	
GE	III												
z. B. 0.40	(066)												
g													
Art d. baul. Nutzung	Anzahl der Geschosse												
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl												
geschl. Bauweise													
MI	Mischgebiet												
GE	Gewerbegebiet												
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)												
z. B. (III)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)												
0.40	Grundflächenzahl												
(066)	Geschoßflächenzahl												
g	geschlossene Bauweise												
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen												
	Fußweg												
	Fuß- u. Radweg												
	Umformerstation												
	Trafostation												
	Lärmschutzzaun h = 2,00 m												
	Wall h = 3,00 m über Schienenoberkante												
	Private Grünfläche, jedoch der Öffentlichkeit zugänglich												
	Öffentliche Grünfläche												
	Vorbehaltsflächen für Bahnanlage												



Abpflanzstreifen-Pflanzgebot in Baumgruppen



zu pflanzender Einzelbaum



Flächige Strauchbepflanzung wie unter A. 7.2 Breite mind. 5,00 m



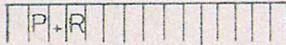
Private-Stellplätze



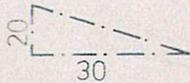
Private-Stellflächen



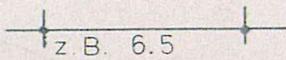
Fläche für Tiefgarage



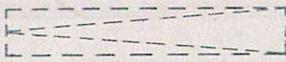
P + R Anlage



Sichtdreiecke



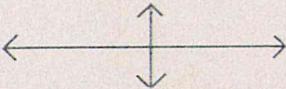
Maßangabe in Metern



Rampe f. Tiefgarage

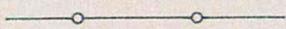


Firstrichtung



Firstrichtung wahlweise

C.) Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



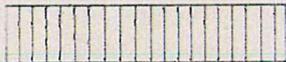
Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

z.B. 1570

Flurstücknummern



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



abzubrechende Nebengebäude

z.B. 67 dB (A)

66-67 dB (A) - Lärmschutzzonen des (Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck)

20 KV KABEL

Hochspannungskabel der Isar-Amper-Werk AG.

20 KV FREILEIT.

Hochspannungsleitung der Isar-Amper-Werk AG.

Die Bepflanzung hat einer guten Garten- und Grünflächengestaltung Rechnung zu tragen.