BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "GERNLINDEN GANGHOFERSTRASSE-NORD VI"

GEMEINDE MAISACH

Präambel

Die Gemeinde Maisach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom .... den Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstrasse-Nord VI" Gemeinde Maisach als Satzung.

Der voliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche nachstehender Bebauungspläne aufgehoben und neu überplant:
Bebauungsplan GE Gernlinden Ganghoferstraße Nord IV mit 3.277 m²,
Bebauungsplan GE Gernlinden Ganghoferstraße Nord V mit 3.474 m²,
Bebauungsplan GE Gernlinden Ganghoferstraße Süd II mit 563 m²,
B-Plan Nr. 129 "Südumgehung Gernlinden 1. Änderung" mit 417 m² (Darstellung der Umgriffe siehe Planzeichen 16.5 bis 16.9)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
   - 1.1 (GE) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegliedert in die Quartiere GE 1, GE 2 und GE 2a.
   - 1.2 Nutzungsausschlüsse - Einschränkungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
   - 1.2.1 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
   - 1.2.2 Im Geltungsbereich werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen.
   - 1.2.3 Nachtlokale jeglicher Art und Diskotheken sind ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO) siehe Nutzungsschablone Planzeichen 15.1
3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)
   - 3.1 Baugrenze
   - 3.2 Baulinie
   - 3.3 Gebäudebereich mit Mezzanine in Massivbauweise
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
   - 6.2 (P) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche, LKW-Parkplatz
   - 6.3 (F+R) Fuß- und Radweg, öffentlich (F+R)
   - 6.3 Feldweg, öffentlich
   - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
   - 6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
   - 7.1 Wasserversorgung geplant
   - 7.2 Trafostation geplant / Bestand
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
   - 9.1 öffentliche Grünfläche - Feldhecken und Feldgehölze - Bestand zu erhalten
   - 9.2 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, magere Grasfluren, Schotterrasen und Straßengräben
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
   - 13.1 zu pflanzender Großbaum in öffentlichen Grünflächen (H 4xv STU 20 - 25)
   - 13.2 zu pflanzender Großbaum in privaten Grundstücksflächen (H 4xv STU 20 - 25)
   - 13.3 zu pflanzender Großbaum in privaten Grundstücksflächen, Säulenform (H 4xv STU 20 - 25)
   - 13.4 Bäume im Geltungsbereich, zu erhalten
   - 13.5 Bäume / Gehölze Bestand, zu roden
   - 13.6 private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
   - 13.7 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier magere Grasfluren - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat
   - 13.8 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Wiesenstreifen und Baumscheiben bzw. Rasenflächen und Staudenpflanzung
   - 13.9 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser, Entwicklung von Feucht- bzw. Magerwiesen sowie krautigen Säumen, autochthone Ansaat, keine Einfriedung zulässig
   - 13.10 Fassaden mit verpflichtender Fassadenbegrünung bzw. mit konstruktiven Fassadenbegrünungselementen
15. Sonstige Planzeichen
   - 15.1 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

     1. max. zulässige Wand- und Firsthöhe des Hauptbaukörpers über mittlerem geplanten Gelände (= Straßenniveau *)
     2. max. zulässige Grundfläche
     3. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
     4. max. zulässige Anzahl der Geschosse
     5. Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691Tag
     6. Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 Nacht

     * Straßenniveau = Bezugshöhe in m ü. N.N. Fahrbahnoberkante der Ganghoferstraße, siehe 15.2
   - 15.2 (512,03) Bezugshöhe in m ü. N.N. Fahrbahnoberkante der Ganghoferstraße
   - 15.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstrasse-Nord VI" (73.858 m²)
   - 15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
   - 15.5 private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
   - 15.6 (Sa) Fläche für Sanitäranlage mit einer max. zulässigen Wand- und Firsthöhe von 3 m (Bezugshöhe ist 511,6 m ü. N.N.)
   - 15.7 Umgrenzung von Flächen mit festgesetzten Emissionskontingenten nach DIN 45691 (siehe textliche Festsetzung 0.1.8.1)

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2023 / Gebäudebestand
- 16.2 (512,5) Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2018
- 16.3 (512,03) Höhenkoten in m ü. N.N., Bestand nach Aufmaß von Menzel Ingenieurbüro für Vermessung, Bergkirchen-Unterbachern, vom März 2023
- 16.4 Gehölzbestand im Umfeld

PLANLICHE HINWEISE (FORTSETZUNG)

- 16.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 26.08.2004 Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstrasse-Nord III"
- 16.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 13.03.2012 Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstrasse-Nord IV"
- 16.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 04.07.2016 Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstrasse-Nord V"
- 16.8 Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 03.02.2022 Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstrasse-Süd II"
- 16.9 Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 20.07.2000 B-Plan 129 "Südumgehung Gernlinden 1. Änderung"
- 16.10 Bodendenkmäler Nr. D-1-7733-0175 und Nr. D-1-7733-0089 (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)
- 16.11 Sichtflächen gemäß RAS-K-1
- 16.12 CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und bodenbrütende Vogelarten, Kennzeichnung möglicher Räume zur Herstellung geeigneter Habitatstrukten lt. Artenschutzbeitrag 1 ACEF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Einfriedungen

0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune als Stabgitterzäune in Grau- und Grüntönen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
Die Zaunlinie ist entlang der Ganghoferstraße jeweils mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen. Am Nordrand des Geltungsbereiches ist Zaunlinie ebenfalls mind. 2,0 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzt zu führen.

0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m

0.1.1.3 Sockel: unzulässig

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wand- und Firsthöhe, die max. zulässige Grundfläche und die max. zulässige Anzahl der Geschosse gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone (siehe Planzeichen 15.1).

0.1.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugrenze bis 1,5 m überschreiten. Diese sind auf maximal 3 % der Fassadenfläche zulässig.

0.1.3 Dachform
Als Dachformen sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen.

0.1.4 Wand- und Firsthöhen

0.1.4.1 Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (siehe Planzeichen 15.1) darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig. Diese müssen einen Abstand von mind. 10 m zur Fassadenkante einhalten.

0.1.4.2 Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe über Oberkante des mittleren geplanten Geländes (= Straßenniveau, siehe 15.2) im GE 1 beträgt 17,1 m sowie 12,1 m im GE 2.

0.1.4.3 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

0.1.4.4 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen (Leitungsstränge, Schächte sowie statische Vorkehrungen im Dachbereich) für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden und konstruktiver Fassadenbegrünungselemente mit Ausnahme der freistehenden Werbeanlagen nach Ziffer 0.1.5.3 und 0.1.5.4 begrenzt . Pro 100 m Fassadenlänge sind jeweils 25 m² Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist unzulässig.

0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften.

0.1.5.3 Es sind max. zehn Fahnenmasten (Höhe max. 10 m ab Straßenoberkante) im GE 2 zulässig. Diese sind auf zwei Bereiche in der privaten Erschließungsfläche im Vorfeld der Südfassade zu konzentrieren.

0.1.5.4 Im GE 2 sind max. vier Werbetafeln zulässig. Diese dürfen jeweils max. 4 m hoch sein und jeweils eine Werbefläche von 16 m² nicht überschreiten.

0.1.5.5 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen mit einer warmweißen Lichtfarbe von maximal 2.700 Kelvin). Insektenfallen sind zu vermeiden, d.h. diese sind streulichtarm auszubilden (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen.
Entlang der neu geplanten Erschließungsstraße wird die Straßenbeleuchtung nur bei Fahrtbewegungen durch eine Bewegungssteuerung aktiviert.

0.1.6 Abstandsflächen
Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für die internen Grenzen zwischen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes und dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Ganghoferstraße Nord IV" vom 13.03.2012. Hier ist eine Grenzbebauung zulässig.

0.1.7 Regenwasser
Sämtliches, auf den Gewerbeparzellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter). Das Dachwasser ist gezielt auf Fl.Nr. 430, Gemarkung Maisach, im Westen und in Rücksprache mit dem Umweltbeauftragten der Gemeinde Maisach auch auf entsprechend ausgewählte Zonen für die Versickerung in die bestehenden Ausgleichsflächen im Norden außerhalb des Geltungsbereiches zu leiten und dort über die Oberbodenzone zu versickern.

0.1.8 Immissionsschutz

0.1.8.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen
Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gernlinden Südwest“ nach §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Fläche GE 1: tagsüber L_{EK} = 59 dB(A) / m² - nachts: L_{EK} = 44 dB(A) / m²
Fläche GE 2: tagsüber L_{EK} = 60 dB(A) / m² - nachts: L_{EK} = 45 dB(A) / m²
Fläche GE 2a: tagsüber L_{EK} = 65 dB(A) / m² - nachts: L_{EK} = 50 dB(A) / m²

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten in den Quartieren GE 1 und GE 2 für die von Baulinien und Baugrenzen umgrenzten Flächen sowie im Quartier GE 2a für die durch das Planzeichen 15.7 umgrenzten Flächen. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.
Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teile n davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

0.1.8.1 Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log (4\pi s^2/s_0^2)$ mit s_0=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden. Eine Anwendung der Relevanzgrenze gemäß Ziffer 5 der DIN 45691 ist nicht zulässig. Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für einen Immissionsort im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an der nächstgelegenen Baugrenze auf der Fl.Nr. 491/9 des Bebauungsplanes Nr. 138 „Gewerbe- und Mischgebiet westlich der Maisacher Straße in Gernlinden“ in der Fassung vom 17.09.2015 zu führen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in angrenzenden als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1. b TA Lärm eingehalten werden.

0.1.8.2 Baulicher Schallschutz
Im Planungsgebiet ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach den aufgrund Art. 81a Abs.1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bauaufsichtlich eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages geltenden Fassung zu führen (siehe Hinweise).

0.1.9 Stellplatzbedarf

0.1.9.1 Je 40 m² Nutzfläche Büroräume ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Lagerräume und den Autostore ist ein Stellplatz je drei Mitarbeiter nachzuweisen. Im Übrigen gilt der Stellplatzschlüssel nach der Anlage zur GaStellV. Ebenso ist der Stellplatzschlüssel nach den Satzungen der Gemeinde Maisach über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS), in der jeweils gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

0.1.9.2 Je 10 private Stellplätze sind mindestens zwei Elektroladestationen nachzuweisen.

0.1.9.3 Private Stellplätze sind ab einer Anzahl von 50 nachzuweisenden Stellplätzen (= 1.200 m²) flächensparend mehrgeschossig oder als Tiefgarage auszuführen.

0.2 Grünordnung

0.2.1 Beläge
Die privaten, oberirdischen PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren.

0.2.2 Gehölzpflanzungen

0.2.2.1 Es sind ausschließlich* standortgerechte und klimaangepasste, heimische / autochthone* Laubgehölze (mit Herkunftsnachweis) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.7 zu verwenden. Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Nachpflanzungen.
* Hinweis: ggf. langfristig im Zuge erforderlicher Klimaanpassungsstrategien zu hinterfragen.

0.2.2.2 Pflanzdichte und Pflanzraum: Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf 12 m³ Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2,5 m, Mindesttiefe 1 m.
Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

0.2.2.3 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1, 13.2 und 13.3 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

0.2.2.4 Während der Bauarbeiten ist ein stabiler Baumschutz-Zaun mit Querbrettern zum Schutz der Bäume und Gehölze, siehe Planzeichen 9.1 und 13.4, aufzustellen. Eingriffe in den Untergrund sind im Kronenbereich zu vermeiden. Die Vermeidungsmaßnahmen 1 V Wiederherstellung bauzeitlicher beanspruchter Biotop- und Gehölzflächen und 3 V Schutz von Lebensstätten sind zu beachten (siehe Artenschutzbeitrag, Seite 17).

0.2.2.5 Die vorhandene Fassade an der Westseite des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet Gernlinden Ganghoferstraße-Nord IV" vom 13.03.2012 ist vor Anbau der neuen Hallenbereiche auf gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen.

0.2.3 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 9.2) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren, jeweils mit autochthoner Ansaat auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnittzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens nach 24 Stunden. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

0.2.4 Randeingrünung der Gewerbeparzelle

0.2.4.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen * sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche und zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv., StU 20-25) zu pflanzen.
* Hinweis: Grundstücksflächen sind hier im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zu verstehen. Der Wert 20 % bezieht sich auf die Summe aller betroffenen Grundstücke, hier das gesamte Baugrundstück.

0.2.4.2 Randeingrünung der Gewerbeparzellen (siehe Planzeichen 13.6): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt. Auf mind. 50 % und max. 70 % der Fläche hat eine Bepflanzung mit Baum-Strauch-Hecken zu erfolgen. Die Bepflanzung wird durch gehölzfreie Abschnitte unterbrochen. Diese sind in den Randbereichen anzulegen, in denen keine hohen Gebäudekörper angrenzen. In diesen Randbereichen sind naturnah ausgebildete Sickermulden bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig.

0.2.4.3 Pflanzgebot: Die gemäß Planzeichen 13.2 und 13.3 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen.

0.2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen zum Niveauausgleich des Baugrundes werden auf max. 1,0 m ab natürlichem Gelände beschränkt. Abgrabungen bis max. 1,5 m unter natürlichem Gelände sind nur für Tiefhöfe, Erschließungsflächen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zulässig. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen sind nicht zulässig. Auf Fl.Nr. 430, Gemarkung Maisach sind Abgrabungen bis max. 1,5 m zulässig. Die Ausgestaltung der Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser (Planzeichen 13.9) ist naturnah mit flachen geschwungenen Böschungen zu modellieren. Es ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut durchzuführen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Feucht- bzw. Magerwiese sowie krautige Säume.
Die Vermeidungsmaßnahmen 2 V spezifische Maßnahmen zum Reptilienschutz sind einzuhalten (siehe Artenschutzbeitrag, Seite 17).

0.2.6 Fassadenbegrünung: An den mit Planzeichen 13.10 gekennzeichneten Fassaden sind geschlossene Fassadenflächen größer als 50 m² mit Kletterpflanzen, mindestens eine Pflanze je drei laufende Meter Fassade, zu begrünen.

0.2.7 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen

Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tricuspidata. ´Veitchii´	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Sträucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Straßenbäume auf öffentlichen und privaten Flächen

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Erneuerbare Energien und Bausteine für eine nachhaltige Bauleitplanung
Die Anwendung erneuerbarer Energien ist zu fördern. Zielsetzung sind möglichst energieautarke Gebäude. Weiterhin ist der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Maisach vom 09.03.2023 zu den "Bausteinen für eine nachhaltige Bauleitplanung" bei der Umsetzung zu beachten, ebenso die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf hierfür geeigneten Dachflächen, abzüglich der Dachflächen, die gemäß Festsetzung 0.1.3 mit einer Dachbegrünung herzustellen sind.

0.3.2 Freiflächengestaltungspläne
Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme kann ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan eingefordert werden. Dieser ist aus Sicht der Gemeinde Maisach zwingend notwendig.

0.3.3 Externe Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen
Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 22.673 m²) werden außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.Nr. 362, Gemarkung Malching, nachgewiesen und zugeordnet.
Der flächengleiche Ausgleich für Eingriffe innerhalb der Lebensräume der Zauneidechse ist mit ca. 0,25 ha auszugleichen, siehe Planzeichen 16.12. Hierbei sind die Vorgaben der Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse 1 ACEF umzusetzten (siehe Artenschutzbeitrag, Seite 18).

0.3.4 Grundwasser, Wasserwirtschaft
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten (§ 62 WHG). Für das Einleiten von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG.

0.3.5 Arbeiten im Umfeld von Bäumen und Hecken sowie Ver- und Entsorgungsleitungen

0.3.5.1 Erdarbeiten im Bereich von Bäumen und Hecken sind der Gemeinde anzuzeigen. Bei Erdarbeiten im Umfeld von Bäumen und Hecken ist die DIN-Norm 18920 anzuwenden.

0.3.5.2 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten.

0.3.6 Immissionsschutz

0.3.6.1 Gewerbegeräusche
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Süden zu führen.

0.3.6.2 Baulicher Schallschutz
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Gernlinden Ganghoferstraße-Nord VI" in Gernlinden wurde das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6191/B1/plu vom 22.06.2023 erstellt, in dem die sich auf Basis der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses absehbaren Geräuschemissionen im Planungsgebiet ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Planungsgebiet abgeleitet wurden. Die Ergebnisse der Berechnungen sind auch in der Begründung des Bebauungsplans erläutert.

0.3.7 Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. BESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 hat in der Zeit vom 07.07.2023 bis 16.08.2023 stattgefunden.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 22.06.2023 hat in der Zeit vom 07.07.2023 bis 16.08.2023 stattgefunden.

4. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2023 bis 22.11.2023 beteiligt.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2023 bis 22.11.2023 öffentlich ausgelegt.

6. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis 21.02.2024 erneut beteiligt.

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis 21.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.

8. SATZUNG Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.03.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.2024 als Satzung beschlossen.	Maisach, den Erster Bürgermeister	Siegel
9. AUSFERTIGUNG Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	Maisach, den Erster Bürgermeister	Siegel
10. INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ....2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	Maisach, den Erster Bürgermeister	Siegel

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "GERNLINDEN GANGHOFERSTRASSE-NORD VI"

GEMEINDE MAISACH

M 1 : 1.000

21. März 2024

LINKE + KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papiererstraße 16 84034 Landshut
Telefon 0871 / 273936 email: kerling-linke@t-online.de
Bearbeitung: gez. 21.03.2023, Linke, Vogg, Plank

Planformat: 1320 mm x 594 mm