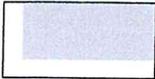


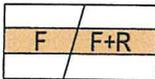
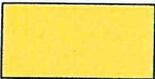
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

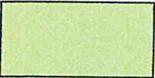
B -
stücke
des
ern
3
nG

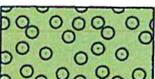
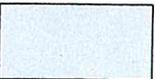
- 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1  Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
gegliedert in die Quartiere GE 1, GE 2 und GE 3
Im GE 3 ist nur ein Parkhaus bzw. Stellplätze zulässig.
 - 1.2 Nutzungsausschlüsse
 - 1.2.1 Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig.
 - 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.

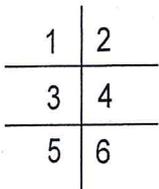
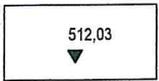
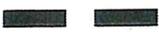
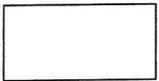
- 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Ziffer 15.1

- 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

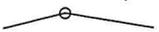
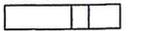
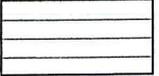
- 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1  Fußweg, öffentlich (F) /
Fuß- und Radweg, öffentlich (F+R)
 - 6.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - 6.3  Straßenbegrenzungslinie
 - 6.4  Einfahrtsbereiche

- 9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
 - 9.1  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
magere Grasfluren, Schotterrasen und Straßengraben

- 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 H 4xv STU 20 - 25
in öffentlichen Grünflächen und privaten Grundflächen
 - 13.2  zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25, Säulenform
in privaten Grundflächen
 - 13.3  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -
Randeingrünung der Gewerbeparzelle auf privaten Grundflächen
 - 13.4  Flächen zum Anpflanzen - gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Wiesenstreifen und
Baumscheiben bzw. Rasenflächen und Staudenpflanzung auf privaten Grundflächen
 - 13.5  Bäume / Gehölze Bestand, zu erhalten

13.6		Baume / Genoize Bestand, zu roden	
15.	Sonstige Planzeichen		
15.1		<p>Nutzungsschablone</p> <ol style="list-style-type: none"> max. zulässige Wand- und Firsthöhe des Hauptbaukörpers über mittlerem geplanten Gelände (= Straßenniveau *) max. zulässige Grundfläche Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO) max. zulässige Anzahl der Geschosse Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 Tag Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 Nacht <p>* Straßenniveau = Bezugshöhe in m ü. N.N. Fahrbahnoberkante der Ganghofer Straße, siehe 15.2</p>	
15.2		Bezugshöhe in m ü. N.N. Fahrbahnoberkante der Ganghofer Straße	
15.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Der vorliegende Bauleitplan ersetzt im Überschneidungsbereich mit Planzeichen 16.5 den rechtskräftigen Bebauungsplan "Gernlinden, Ganghoferstraße Nord III, Bereich 1"	
15.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	0.
15.5		private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB	0.

PLANLICHE HINWEISE

16.1		Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2011	
16.2		Gebäudebestand	0.
16.3		Höhenlinien des ursprünglichen Geländes und bestehende Fahrbahnkanten laut Geländeaufmaß vom 15.08.2011 Fa. ISARKIES GmbH & Co. KG	0.
16.4		Gehölzbestand im Umfeld	0.
16.5		Grenze rechtskräftiger Bebauungsplan "Gernlinden Ganghofer Straße Nord III" Bereich 1	
16.6		<p>Bodendenkmäler mit Nummer, nachrichtliche Übernahme: GE 1 und GE 2: D-1-7733-0089 GE 3: D-1-7733-0175 Für den Geltungsbereich wurde am 23.11.2015 eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für fachgerechte archäologische Grabungen beantragt.</p>	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1	Bebauung		0
0.1.1	Einfriedungen		0
0.1.1.1	Art und Ausführung:	Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Die Zaunlinie ist entlang der Straßen jeweils mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen.	0
0.1.1.2	Höhe des Zauns:	max. 2 m	0
0.1.1.3	Sockel:	unzulässig	0
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 Anzahl der Geschosse gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone (siehe Ziffer 15.1).		
0.1.2.2	Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugrenze bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 3 % der Fassadenfläche zulässig.		

- 0.1.3 Dachform
- 0.1.3.1 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 20 % der Dachflächen sind als extensive Dachbegrünung herzustellen.
- 0.1.4 Wand- und Firsthöhen
- 0.1.4.1 Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe (siehe Ziffer 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. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig.
- 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 und 14,1 im GE 3.
- 0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung
- 0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt mit Ausnahme der freistehenden Werbeanlagen nach Ziffer 0.1.5.3 und 0.1.5.4. 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 Es sind max. vier Werbetafeln (jeweils 4 m hoch, 16 m² Werbefläche) im GE 2 zulässig.
- 0.1.6 Abstandsflächen
- 0.1.6.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind anzuwenden.
- 0.1.7 Regenwasser
- 0.1.7.1 Sämtliches, auf den Gewerbezellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern.
- 0.1.8 Immissionsschutz
- 0.1.8.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen:
- Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.
- Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche in Richtung Südosten folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:
- | | | | |
|----------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| Teilflächen GE 1 und GE 2: | | Teilfläche GE 3: | |
| tagsüber: | L _{EK} = 65 dB(A) | tagsüber: | L _{EK} = 67 dB(A) |
| nachts: | L _{EK} = 50 dB(A) | nachts: | L _{EK} = 52 dB(A) |
- Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.
- 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 Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2/s_0^2)$ mit $s_0=1\text{m}$ und $s=\text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für den maßgebenden Immissionsort im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm am nächstgelegenen Anwesen Fl.-Nr. 1173/9 im Wohngebiet südlich der Bahnlinie München - Augsburg zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie im Bereich der umliegenden Gewerbeflächen ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Anhang A 1.3 der TA Lärm) bzw., wenn das Grundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

ans
16.5
ich 1"

- 0.1.9 Stellplatzbedarf
- 0.1.9.1 Je 40 m² Nutzfläche Büroräume ist ein Stellplatz nachzuweisen. Je 125 m² Nutzfläche Lagerhalle ist ein Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen gilt der Stellplatzschlüssel nach der Anlage zur GaStellV.
- 0.2 Grünordnung
- 0.2.1 Beläge
- 0.2.1.1 Die privaten PKW-Stellplätze außerhalb des Parkhauses im GE 3 sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Ziffer 13.1 und 13.2) sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.
- 0.2.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle
- 0.2.2.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze außerhalb des Parkhauses im GE 3 ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv., StU 20-25) zu pflanzen.
- 0.2.2.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Ziffer 13.3): 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. In den Anpflanzungen sind flächige, naturnah ausgebildete Sickermulden bzw. -becken bis max. 0,5 m unter Geländeoberkante zulässig. Diese sind flächig zu bepflanzen.
- 0.2.2.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.4.1 zu verwenden.
- 0.2.3 Fassadenbegrünung
- 0.2.3.1 Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte am Nordrand des Parkhauses im GE 3 mit einer Fläche von mehr als 500 m² sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 3 bis 5 m zu begrünen.
- 0.2.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen
- 0.2.4.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Dachbegünung

0.3.1.1 Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.

0.3.2 Freiflächengestaltungspläne

0.3.2.1 Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

0.3.3 Externe Ausgleichsflächen

0.3.3.1 Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 1,122 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs auf den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 1877 Tfl. und 1878 Tfl., Gemarkung Maisach nachgewiesen und zugeordnet.

0.3.4 Grundwasser, Wasserwirtschaft

0.3.4.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Art. 37 BayWG ist zu beachten.

0.3.5 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen

0.3.5.1 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 LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für den in den Festsetzungen genannten Immissionsort im Südosten zu führen sowie auch für das bestehende Gewerbegebiet südlich der Ganghoferstraße, unter Berücksichtigung der Vorbelastung.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

0.3.7 Denkmalschutz

Es ist davon auszugehen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Im Geltungsbereich ist für Grabungen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG einzuholen. Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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.

0.3.8 Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.