

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET "GERNLINDEN GANGHOFERSTRASSE NORD IV"

GEMEINDE MAISACH



Präambel

Die Gemeinde Maisach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 4 und § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469) sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §§ 11, 16 und 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- 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)
 - 2.1 Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig.
 - 2.2 Im Geltungsbereich werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen.
 - 2.3 Nachtlokale jeglicher Art und Diskotheken sind ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
- 3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1 Straßenverkehrsfläche örtlich, öffentlich
 - 6.2 Fuß- und Radweg, öffentlich
 - 6.3 Multifunktionsfläche, öffentlich (LKW-Stellplätze)
 - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
 - 9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün mäßige Grasflächen, Schotterterrassen und Straßenränder
- 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 bzw. privaten Grünflächen
 - 13.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Randeingrünung der Gewerbeparzelle
 - 13.3 Flächen zum Anpflanzen - Wiesenstreifen und Baumscheiben bzw. Rasenflächen
- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.1 Nutzungsschablone
 - 1. max. zulässige Wandhöhe des Hauptbaukörpers über mittlerem geplanten Gelände (= Straßeniveau *)
 - 2. max. zulässige Grundflächenzahl
 - 3. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
 - 4. max. zulässige Geschossflächenzahl
 - 5. Emissionskontingenz L_{eq} nach DIN 45691 Tag
 - 6. Emissionskontingenz L_{eq} nach DIN 45691 Nacht
 - * Straßeniveau = Höhe ü. N.N. der Fahrmitte im Bereich der Grundstückszufahrt (509,70 müNN)
 - 15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
 - 15.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.4 Hauptwasserleitung zu verlegen
 - 15.5 Hauptwasserleitung geplante Neutrassierung
 - 15.6 private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
 - 15.7 Flächen für private Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
 - 15.8 Nebenanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung und der zulässigen Wandhöhen über 509,70 müNN
 - 15.9 Bodendenkmal Nr. D-1-7733-0089 nachrichtliche Übernahme für den Geltungsbereich wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis für fachgerechte archäologische Grabungen am 31.10.2011 beantragt

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2011
- 16.2 Gebäudebestand
- 16.3 Höhenlinien des ursprünglichen Geländes und bestehende Fahrbahnkanten laut Geländeaufmaß vom 15.08.2011 Fa. ISARKIES GmbH & Co. KG
- 16.4 Gehölzbestand im Umfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 Bebauung
 - 0.1.1 Einfriedungen
 - 0.1.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Die Zaunlinie ist an den Außengrenzen des Geltungsbereichs im Osten, Norden und Westen jeweils mind. 3 bis 5 m zu begrünen.
 - 0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m
 - 0.1.1.3 Sockel: unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
 - 0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 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 10 % 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.
 - 0.1.4 Wand- und Firsthöhen
 - 0.1.4.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen (siehe Ziffer 15.1) dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Späneleger, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
 - 0.1.4.2 Die maximal zulässige Wandhöhe über Oberkante des mittleren geplanten Geländes (= Straßeniveau) im Bereich der Grundstückszufahrt beträgt 14 m. Darüber hinaus sind Dachaufbauten für Photovoltaikanlagen sind bis zu 2 m Höhe zulässig.
 - 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.
 - 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 über 509,70 müNN) 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) innerhalb der privaten Erschließungsflächen zulässig.
 - 0.1.6 Abstandsflächen
 - 0.1.6.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden mit Ausnahme der festgesetzten Nebenanlagen am Südrand (Sprinklerpark, Versorgungseinrichtungen).
 - 0.1.7 Regenwasser
 - 0.1.7.1 Sämtliches, auf den Gewerbeparzellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser aus den privaten Erschließungsflächen im Süden (v. a. Ladehöfe) über Rigolen mit vorgeschalteten Absetzeinrichtungen zu versickern.
 - 0.1.7.2 Am Nordrand ist für den Bereich der Flächen zum Anpflanzen - Wiesenstreifen* (siehe Ziffer 13.3) ein Leitungsrecht für die Hauptwasserleitung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Maisach einzutragen (siehe Ziffer 15.3).
 - 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 Süden (Wohngebiet im allgemeinen Wohngebiet auf Fl.-Nr. 1173/9) folgende Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 nicht überschreiten:
 - tagsüber L_{eq} = 69 dB(A)
 - nachts L_{eq} = 54 dB(A)
 - Als emittierende Fläche gilt die Fläche innerhalb der Baugrenze.
 - Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingenzfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingenz L_{eq} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingenzflächen oder mehrere Teile von Kontingenzflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{eq} zu summieren.
 - Ein festgesetztes Emissionskontingenz 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 Kontingenzflächen und/oder Teilen 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_{eq} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4n^2/s^2)$ mit $n=1$ und s =Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingenzfläche und Immissionsort durchzuführen.
 - Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.
 - Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{eq} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{eq} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden auf Fl.-Nr. 1173/9 im allgemeinen Wohngebiet, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{eq} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{eq} = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691].
 - 0.1.9 Stellplatzbedarf
 - 0.1.9.1 Je 40 m² Nutzfläche Büroräume ist ein Stellplatz nachzuweisen. Je 125 m² Nutzfläche Lagerräume ist ein Stellplatz nachzuweisen. Im Übrigen gilt der Stellplatzschlüssel nach der Anlage zur GaStellV.
 - 0.2 Grünordnung
 - 0.2.1 öffentliche Grünflächen
 - 0.2.1.1 Die "öffentlichen Grünflächen - Straßenbegleitgrün" (siehe Ziffer 9.1) sind als Wiesenmulden (Straßenwasserleitung) oder Schotterterrassenflächen auszubilden.
 - 0.2.2 Beläge
 - 0.2.2.1 Die privaten PKW-Stellplätze (siehe Ziffer 15.6) sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte (siehe Ziffer 13.1) sind mindestens 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterterrassen anzulegen.
 - 0.2.3 Randeingrünung der Gewerbeparzelle
 - 0.2.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv, STU 20-25) zu pflanzen.
 - 0.2.3.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Ziffer 13.2): 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 ist 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.
 - 0.2.3.3 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.5.1 zu verwenden.
 - 0.2.4 Fassadenbegrünung
 - 0.2.4.1 Fensterlose ungetriggerte Fassadenabschnitte an der Nordfassade mit einer Fläche von mehr als 500 m² sind in mind. sechs Abschnitten mit jeweils mind. 24 m Länge mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 3 bis 5 m zu begrünen.
 - 0.2.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen
 - 0.2.5.1 Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.3.1 Dachbegünstigung
 - 0.3.1.1 Die Flächenfläche können begrünt werden. 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 2.2104 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs auf gemeindeeigenen Grundstücken erbracht.
 - Fläche 1: Fl.Nr. 1267 bis 1279, Gemarkung Maisach, Entwicklung zu einem naturnahen Laubwald in Ergänzung des bestehenden Gehölzverbundsystems mit autochthonen Gehölzen.
 - Fläche 2: Fl.Nm. 1299 Tfl., 1300 Tfl., Gemarkung Maisach, Anlage einer Baum-Strauch-Hecke mit autochthonen Gehölzen.
 - Fläche 3: Fl.Nr. 468 Tfl., Gemarkung Maisach, Anlage eines artenreichen Wiesenstreifens/ Kräuterauums.
 - Fläche 4: Fl.Nr. 621 Tfl., Gemarkung Gernerswang, Baum-Strauch-Pflanzung mit Gras- und Hochstaudenflur als vorgelagertem Krautsaum auf Hochterrassenkante.
 - Fläche 5: Fl.Nr. 607 Tfl., Gemarkung Gernerswang, Entwicklung zum Feldgehölz/ Feuchtwald in Geländesenke.
- 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 L_{eq} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für den in den Festsetzungen genannten Immissionsort nach Süden zu führen. Nach Westen, Norden und Osten erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen nicht.
 - Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.
 - Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.
- 0.3.7 Denkmalschutz
 - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bearbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
 - Art. 6 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
 - 1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 freigeht und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsschuss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.11.2011	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 17.11.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsschluss (§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.11.2011	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
frühtzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.11.2011 - 29.12.2011	Maisach, den 13.03.2012
frühtzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.11.2011 - 29.12.2011	Hans Seidl, Bürgermeister
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.01.2012	
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.02.2012 - 05.03.2012	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.02.2012 - 05.03.2012	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	12.03.2012	
Satzungsbeschluss	12.03.2012	

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "GERNLINDEN GANGHOFERSTRASSE NORD IV" GEMEINDE MAISACH M 1 : 1.000

12. März 2012
Bearbeitung: Martin Niederku, Klaus Leinhaler
Bearbeitung: Marion Linke, Andrea Gatzek

BBI
BAUER
BERATENDE INGENIEURE GMBH
NIEDERLASSUNG LANDSHUT
Liebigstraße 3 / 1
D - 84030 Landshut
Tel.: 0871/97393-0
Fax: 0871/97393-10
bauer-landshut@bbi-ingenieure.de

LINKE + KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA
Papierstraße 16
84034 Landshut
Telefon 0871 / 273936
email: kerling-linke@online.de

Planmaß: 113,5 cm x 59,4 cm