1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS

# GEWERBEGEBIET GERNLINDEN SÜDWEST

## GEMEINDE MAISACH

Präambel

Die Gemeinde Maisach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, **10 und 13** des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. S. 4147), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802), 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 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt den im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Gernlinden Südwest" mit allen seinen bisher rechtskräftigen Änderungen. Auf **einem 4.655 m²** großen **Teilbereich** wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Gernlinden Südwest" aufgehoben und neu überplant.

## 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, GE 3, **GE 3a** und GE 4 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

1.2 Nutzungsausschlüsse - Einschränkungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

1.2.1 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Quartier GE 1 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

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2 F+R — Fuß- und Radweg, öffentlich (F+R)

6.3 Feldweg, öffentlich

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.6 Einfahrtsbereich

6.7 anbaufreie Zone entlang der Staatsstraße St 2345

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

7.1 Trafostation geplant

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

9.1 öffentliche Grünfläche - Feldhecken und Feldgehölze - Bestand zu erhalten

9.2 öffentliche Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

9.3 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün, Schotterrasen und Straßengräben

9.4 öffentliche Grünfläche - magere Grasfluren

9.4.1 Park

9.4.2 Spielplatz

9.4.3 Sport

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 private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

13.3 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier magere Grasfluren - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat

13.4 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentliche Grünflächen - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat zulässig. Begründung mit Heumulch-Ansaat
V1 = nur Ersatzlebensraum
V2 = Ersatzlebensraum und zugleich Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB

13.5 Bäume im Geltungsbereich, zu erhalten

13.6 Bäume / Gehölze Bestand, zu roden

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Nutzungsschablone
1. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
2. max. zulässige Wandhöhe in Meter, Bezugshöhe ist die Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt
3. max. zulässige Grundflächenzahl
4. max. zulässige Geschossflächenzahl
5. max. zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m²] Tag
6. max. zulässige Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m²] Nacht

15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet "Gernlinden Südwest"

15.3 private Erschließungsflächen
einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

15.5 Anforderungen an den baulichen Schallschutz: resultierende Gesamt-Schalldämm-Maße R'w,ges

## PLANLICHE HINWEISE

16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2018 / Gebäudebestand

16.2 Böschungsbereiche

16.3 512,5 — Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2018

16.4 Gehölzbestände im Umfeld / Bestand Einzelbäume im Umfeld

16.5 **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Gernlinden Südwest II"**
Grenze Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie "Flughafen Fürstenfeldbruck" (ID 7733-371), Quelle: Geoportal Bayern 2018

16.6 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Gernlinden Südwest" **rechtskräftig seit 14.01.2021** / Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck - Teil Nord"

16.7 Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan 121 "Gernlinden Südwest" / Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südumgehung Gernlinden"

16.8 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gernlinden"

## PLANLICHE HINWEISE (FORTSETZUNG)

16.9 gemeindeeigene naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, Entwicklung zu mageren Wiesen (inkl. Stützungsmaßnahmen für Feldlerchen, z.T. im Trenngrün)

16.10 ? — Gewerbeparzellierung geplant

16.11 Bodendenkmal Nr. C-7-7733-0175 (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege)

16.12 langfristig angedachte Straßenführung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Einfriedungen

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.

0.1.1.2 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 Wandhöhe, die max. zulässige Grundfläche und die 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 1,0 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) sowie Pult- und Satteldächer bis 22° Dachneigung zulässig. **Auf maximal 40 % der Dachflächen sind alternativ auch Sheddächer bis 50° Dachneigung zulässig.** Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nichtspiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig.

**0.1.3.2** Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen.

0.1.4 Wand- und Firsthöhen

0.1.4.1 Die max. zulässige Wandhöhe (siehe Planzeichen 15.1) entspricht in den Quartieren GE 1a, GE 2 und GE 3 der Firsthöhe und beträgt jeweils 12 m. **Im Quartier 3a beträgt die max. zulässige Wandhöhe 14 m (siehe Planzeichen 15.1). Die Firsthöhe liegt bei 15,5 m.** Im Quartier GE 4 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 10 m und die maximal zulässige Firsthöhe 10,5 m. Im Quartier GE 1b beträgt die max. zulässige Wandhöhe südseitig 6,5 m. Die nordseitige Wandhöhe im Quartier GE 1b ist bis 9,0 m zulässig, die Firsthöhe oberhalb bis 9,0 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils die Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt.

0.1.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. **Blitzfangstangen**, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist. Dachaufbauten sind **im Quartier GE 3a** bis zu einer Höhe von max. **2,5 m** über die festgesetzte Wandhöhe zulässig.

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

0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden 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 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).

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 Gewerbeparzellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter). **Im Einzelfall (beengte Verhältnisse) sind ausnahmsweise Rigolen zulässig.**

0.1.8 Immissionsschutz

0.1.8.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen:
Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern gegliedert.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

| Teilfläche GE 1: | Teilfläche GE 2: | Teilfläche GE 3 **und GE 3a**: |
|---|---|---|
| tagsüber: $L_{EK}$ = 64 dB(A) | tagsüber: $L_{EK}$ = 62 dB(A) | tagsüber: $L_{EK}$ = 63 dB(A) |
| nachts: $L_{EK}$ = 49 dB(A) | nachts: $L_{EK}$ = 47 dB(A) | nachts: $L_{EK}$ = 48 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 LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LIK 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 Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LIK 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|s=1m und s=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 LEK ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente LIK der einzelnen Betriebe ist für einen Immissionsort 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 sowie für einen Immissionsort auf Fl.-Nr. 554/18, zu führen.
Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil LIK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LIK = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) (Relevanzgrenze).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes 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 sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Bettenräume in Krankenanstalten; Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die im Bebauungsplan durch Planzeichen 15.5 definierten "resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße R'w,ges" zugrunde zu legen. In den Quartieren GE 2, GE 3 und GE 4 in denen die Wohnnutzung nicht ausgeschlossen ist, gelten bei Außenbauteilen von Büroräumen jeweils um 5 dB geringere Anforderungen. Mindestens erreichbar ist R'w,ges = 30 dB.
Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

0.1.8.3 Lüftungseinrichtungen
Für alle Schlafräume (Schlaf-und Kinderzimmer) sind schallgedämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß erf. R'w,ges auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

0.1.8.4 Grundrissorientierung
Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind die Grundrisse von Betriebsgebäuden im nördlichen Quartier GE 1a und GE 1b so zu planen, das Büro- und ähnlich schutzbedürftige Räume nicht in den der Bahn zugewandten Nordfassaden situiert sind.

0.1.9 Stellplatzbedarf

0.1.9.1 **Im GE 3a sind mindestens 35 Stellplätze nachzuweisen sowie je Wohnung ein Stellplatz.** Für die Quartiere GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3 und GE 4 gilt der Stellplatzschlüssel laut Anlage zur GaStellV.

0.2 Grünordnung

0.2.1 Beläge

0.2.1.1 Die privaten 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.

0.2.2 Gehölzpflanzungen

0.2.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische, autochthone Laubgehölze (mit Herkunftsnachweis) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.2.6 zu verwenden. Für die Baumreihen entlang der Erschließungsstraße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.

0.2.2.2 Pflanzdichte und Pflanzraum
Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m², Pflanzgrube: Mindestbreite 2 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 Pflanzeisten 13.1 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

0.2.3 Öffentliche Grünflächen

0.2.3.1 Die öffentlichen Grünflächen im Südosten (siehe Planzeichen 9.4) sind als extensive Wiese herzustellen (autochthone Ansaat, sofern notwendig nach Grünlandumbruch). Diese öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mahd. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Ein Einbau von Sport- und Spielanlagen ist zulässig. In inselartigen Bereichen ist kleinflächig auf max. 25 % der Fläche eine intensive Nutzung (z. B. Intensiv-Grünland, Rasen) erlaubt.

0.2.3.2 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 9.3) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren, jeweils mit autochthoner Ansaat auszubilden. Diese sind in Abschnitte mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnittzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

0.2.3.3 Die öffentlichen Grünflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Planzeichen 9.2) sind in Pflanzqualität und Pflanzabstand entsprechend der Festsetzung 0.2.4.2 zu erstellen. Am Südrand des GE 1b sind ausschließlich Sträucher zulässig.

0.2.3.4 Die öffentlichen Grünflächen im Nordwesten und im Südosten südlich der Erschließungsstraße (siehe Planzeichen 13.4) sind als extensive Wiese herzustellen (autochthone Ansaat, sofern notwendig nach Grünlandumbruch). Diese sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. einmal jährlich ab dem 01. Oktober zu mähen (Schutz Zauneidechsen). Wechselnde Brachestreifen in einer Größenordnung von 10 % der Fläche sind als Rückzugsbereiche bei jedem Mahd-Durchgang zu belassen. Die Mahd erfolgt von innen nach außen (Mahd mit Messermähwerk). Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mahd. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die neu geschaffenen Ersatzlebensraum für die Zauneidechse V1 und V2 sind von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten. Der Bereich mit dem Zauneidechsen-Nachweis ist während der Bauphase durch einen dauerhaften Bauzaun zu sichern. Am Südrand von V1 ist dauerhaft ein Zaun als Schutz vor Betretung vorzusehen.

0.2.4 Randeingrünung der Gewerbeparzelle

0.2.4.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grundfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv., StU 20-25) zu pflanzen.

0.2.4.2 Randeingrünung der Gewerbeparzellen (siehe Planzeichen 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 **1,0 m bzw. 1,5 m, jeweils** 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 Säumstreifen 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 Fassadenbegrünung

0.2.5.1 **Eine Fassadenbegrünung hat an der Westfassade und im Sockelgeschoss an der Südfassade zu erfolgen.**

0.2.6 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Straßenbäume Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen zum Anpflanzen
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20-25 cm

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

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 gallica/rubiginosa | Weinrot-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

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 |
| Pharthenocissus tricuspidata. 'Veitchii' | Wilder Wein |
| Lonicera caprifolium | Echtes Geißblatt |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt |
| Lonicera periclymenum | Wald-Geißblatt |

**sowie sämtliche Obstbäume als Spalierbäume**

## TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Dachbegrünung

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

0.3.2 Freiflächengestaltungsplänе

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

0.3.3 Externe Ausgleichsflächen
**- entfällt -**

0.3.4 Grundwasser, Wasserwirtschaft

0.3.4.1 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 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 Gewerbegenehmigung: 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 die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuschmarmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

0.3.6.2 Den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe textliche Festsetzungen 0.1.8) liegt das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Frauendorferstraße 87, München, Bericht Nr. 5481/B2plus vom 06.02.2020 bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen zugrunde.

0.3.7 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG erforderlich, 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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 10.03.2022 |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss | 12.05.2022 |
| Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss | 05.05.2022 |
| öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 20.05.2022 - 22.06.2022 |
| Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 20.05.2022 - 22.06.2022 |
| Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen | 15.09.2022 |
| Satzungsbeschluss | 15.09.2022 |

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Maisach, den .....2022

.....
Hans Seidl
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Maisach, den .....2022

.....
Hans Seidl
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS
GEWERBEGEBIET GERNLINDEN SÜDWEST
GEMEINDE MAISACH

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

15. September 2022

M 1 : 1.000

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

Bearbeitung: Linke, Vogg

Planformat: 1320 mm x 594 mm