

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "GERNLINDEN SÜDWEST"

## GEMEINDE MAISACH



Präambel

Die Gemeinde Maisach erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), 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 alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche nachstehender Bebauungspläne aufgehoben und neu erplant:

- Bebauungsplan B-Plan 121 "Gernlinden Südwest" mit 107 Baugruben
- Bebauungsplan "Konversion Alter Flugplatz Fürstenfeldbruck - Teil Nord" mit 11.369 m<sup>2</sup> Baugruben
- Bebauungsplan "Südumgehung Gernlinden" mit 7.842 m<sup>2</sup> (Darstellung der Umgriffe siehe Planzeichen 16.7)

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 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, GE 3 und GE 4 nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
  - 1.2 Nutzungsauschlüsse - Einschränkungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO
  - 1.3 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 Nachlokale jeglicher Art und Diskotheken sind ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsbetriebe) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.1 siehe Nutzungsschablone Planzeichen 15.1
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 23 BauNVO)
  - 3.1 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - 6.2 Fuß- und Radweg, öffentlich (F+R)
  - 6.3 Feldweg, öffentlich
  - 6.4 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - 6.6 Einfahrtbereich
  - 6.7 anbaufreie Zone entlang der Staatsstraße ST 2345
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
  - 7.1 Trafostation geplant
- 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, Schotterterrassen und Straßenrinnen
  - 9.4 öffentliche Grünfläche - magere Grasfluren
  - 9.4.1 Park
  - 9.4.2 Spielplatz
  - 9.4.3 Sport
- 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 bzw. Begrünung mit Heumulch-Ansaat
  - V1 = nur Ersatzlebensraum
  - V2 = Ersatzlebensraum und zugleich Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB
- Bäume im Geltungsbereich, zu erhalten
- Bäume / Gehölze Bestand, zu roden
- Sonstige Planzeichen
  - 15.1 Nutzungsschablone
    - Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
    - max. zulässige Wandhöhe in Meter, Bezugsgröße ist die Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt
    - max. zulässige Grundflächenzahl
    - max. zulässige Geschossezahlnzahl
    - max. zulässige Emissionskontingente L<sub>v</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>] Tag
    - max. zulässige Emissionskontingente L<sub>n</sub> [dB(A)/m<sup>2</sup>] Nacht
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans Gewerbegebiet "Gernlinden Südwest"
  - private Erschließungsflächen einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Anforderungen an die baulichen Schallschutz: resultierende Gesamt-Schallleistungsleistung R<sub>w,ges</sub>

### PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2018 / Gebäudebestand
- Böschungsbereiche
- Höhenlinien gemäß Geoportal, Stand 2018
- Gehölzbestände im Umfeld
- Einzelbäume im Umfeld
- Grenze Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie "Flughafen Fürstfeldbruck" (ID 7733-371), Quelle: Geoportal Bayern 2018
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Plan 121 "Gernlinden Südwest" / Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Konversion Alter Flugplatz Fürstfeldbruck - Teil Nord" / Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südumgehung Gernlinden"

### PLANLICHE HINWEISE

- gemeindeeigene naturchutzfachliche Ausgleichsfläche, z.T. mit Treppengrün
- Gewerbeparzellierung geplant
- Bodendenkmal Nr. D-1-7733-0175 (Bayr. Landesamt für Denkmalpflege)
- langfristig angelegte Straßenerführung

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
  - 0.1 Einfriedungen
  - 0.1.1 Art und Ausführung: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Die Zaunlinie ist entlang der Straßen jeweils mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen.
  - 0.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m
  - 0.1.3 Sockel: unzulässig
  - 0.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 0.2.1 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).
  - 0.2.2 Fluchtwege (Fluchttreppen u. a.) dürfen als untergeordnete Bauteile ausnahmsweise die Baugrenze bis 1,0 m überschreiten. Diese sind auf maximal 3 % der Fassadenfläche zulässig.
  - 0.3 Dachform
    - 0.3.1 Als Dachformen sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) sowie Pult- und Satteldächer bis 22° Dachneigung zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht-spiegeldünn, Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen je Gewerbeparzelle sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen.
  - 0.4 Wand- und Firsthöhen
    - 0.4.1 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 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 ebenfalls bis 9,0 m zulässig. Bezugsgröße ist jeweils die Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt.
    - 0.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf 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. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig.
  - 0.4.3 Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.
  - 0.5 Werbeanlagen und Beleuchtung
    - 0.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro 100 m Fassadenlänge sind jeweils 25 m Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Eine Fremdwerbung ist unzulässig.
    - 0.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffällige wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften.
    - 0.5.3 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen. Die verwendeten Leuchtquellenkörper für die Beleuchtung bei Nacht müssen eine geringe Abstrahlung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausstrahlen (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen).
  - 0.6 Abstandsflächen
    - 0.6.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind anzuwenden.
  - 0.7 Regenwasser
    - 0.7.1 Sämtliches, auf den Gewerbeparzellen anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser, ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter).
  - 0.8 Immissionsschutz
    - 0.8.1 Kontingenterung 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 m<sup>2</sup> Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:
 

Teilfläche GE 1: tagsüber: L <sub>v</sub> = 64 dB(A) nachts: L <sub>v</sub> = 49 dB(A)	Teilfläche GE 2: tagsüber: L <sub>v</sub> = 62 dB(A) nachts: L <sub>v</sub> = 47 dB(A)	Teilfläche GE 3: tagsüber: L <sub>v</sub> = 63 dB(A) nachts: L <sub>v</sub> = 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 Emissionskontingente LEK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LEK zu summieren. Ein festgesetztes Emissionskontingent darf gleichzeitig 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 Dienstvertrag oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LEK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Dämpfung nach der Formel  $L_{v,eff} = L_v + 10 \cdot \log \left( \frac{s}{r} \right)$  mit  $s=1m$  und  $r=s$  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 Geräuschemissionskontingente LEK der einzelnen Betriebsarten ist für einen Immissionsort an den nächstgelegenen Baugrenze auf der Fl.-Nr. 491/9 des Bebauungsplans Nr. 138, Gewerbe- und Mischgebiet westlich der Malsacher 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 LEK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert LEK = 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 Nachbar-Immissionsorten (Fenster von Außenraumbereichen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.D TA Lärm eingehalten werden.
    - 0.8.2 Baulicher Schallschutz
      - Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z. B. Bettenräume in Krankenanstalten, Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- 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 Außenlärm eingehalten werden.
 

Corvus mas	Kornelkirsche	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea	Blaulärche	Filipendula vulgaris	Schling-Fußglockenblume
Corylus avellana	Hainbuche	Hamamelis virginica	Efeu
Eunymus europaeus	Platan	Humulus lupulus	Hopfen
Fraxinus excelsior	Schwarzalder	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Ligustrum vulgare	Liguster	Conocarpus erectus	Immergrünes Gelbblatt
Genista sylvatica	Genista	Lonitza caprifolia	Wald-Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe	Lonitza perlymum	Wald-Geißblatt
Rhamnus fruticosus	Stachelbeere		
Rosa rugosa	Rosa		
Rosa canina	Hunds-Rose		
Rosa pimpinifolia	Born-Rose		
Rosa rugosa	Wald-Rose		
Salix caprea	Salix-Weide		
Salix purpurea	Purpur-Weide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum lantana	Wolfling Schneeball		

### (FORTSETZUNG)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Geltungsbereichs der Baumaßnahme eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen 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.
- Lüftungseinrichtungen
    - 0.1.8.3 Für alle Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß erf. R<sub>w,ges</sub> auch im Zustand der Vennüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.
  - Grundrissorientierung
    - 0.1.8.4 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Grundrisse von Betriebsgebäuden im nördlichen Quartier GE 1a und GE 1b so zu planen, dass Büro- und ähnlich schutzbedürftige Räume nicht in den der Bahn zugewandten Nordfassaden situiert sind.
  - Stellplatzbedarf
    - 0.1.9 Es gilt der Stellplatzschlüssel nach der Anlage zur GaStellV.
  - Grünordnung
    - 0.2.1 Beläge
      - 0.2.1.1 Die privaten PKW-Stellplätze sind in wasserdruchtiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenflüge herzustellen. Im Bereich der Baumstandorte sind mind. 2,5 x 2,5 m große Pflanzflächen aus Schotterrasen anzulegen.
    - 0.2.2 Gehölzplantagen
      - 0.2.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische, autochthone Laubgehölze (mit Herkunftsname) entsprechend der Artenliste für Gehölzplantagen unter Punkt 0.2.6 zu verwenden. Für die Baumreihen entlang der Erschließungsstraße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.
      - 0.2.2.2 Pflanzhöhe und Pflanzraum
        - Zur Sicherung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unverriegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind 8 m<sup>2</sup> Pflanzgrube; Mindestbreite 2 m, Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragsschichten, kurz "ZTV-Vegeta-KIV") wird festgesetzt.
    - 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 Grünlandumbuch). Diese öffentlichen Grünflächen sind als bewirtschaftete 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 Messerhäcksel). 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 Grünflächen ist Kleinfeld 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 autochthone Ansaat auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnitzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen 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 Pflanzengruben und Pflanzabstand entsprechend der Festsetzung 0.2.4.2 zu erstellen. Am Südrand des GE 1b sind ausschließlich Sträucher zulässig.
    - 0.2.4 Randeingrünung der Gewerbeparzelle
      - 0.2.4.1 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 Grünlandumbuch). Diese sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. einmal jährlich ab dem 01. Oktober zu mähen (Schutz Zaunedeckchen). 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 Messerhäcksel). 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 Zaunedeckchen V1 und V2 sind von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten. Der Bereich mit dem Zaunedeckchen-Nachweis ist während der Bauphase durch einen dauerhaften Bauzaun zu sichern. Am Südrand von V1 ist dauerhaft ein Zaun als Schutz vor Betretung vorzusehen.
    - 0.2.4.2 Randeingrünung der Gewerbeparzelle (siehe Planzeichen 13.2): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzplantagen sind mit mindestens 10% Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in 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 gehöhrte 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 Pflanzhöhe: Die gemäß Planzeichen 13.2 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen.
  - 0.2.4.4 Die Randeingrünung der Gewerbeparzellen ohne Gehölzbestand "private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - hier magere Grasfluren - Herstellen von Magerwiesen, autochthone Ansaat" (siehe Planzeichen 13.3) ist analog der Festsetzung 0.2.3.1 herzustellen und zu pflegen.
  - Fassadenbegrünung
    - 0.2.5 Geschlossene Fassadenflächen größer als 50 m<sup>2</sup> sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
  - Artenliste für Gehölzplantagen
 

Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzte, STU 20-25 cm	Heister für Randeingrünung der Gewerbeparzellen Pflanzqualität: verpflanzter Heister, 200-250 cm		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer glabrum	Saahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch Stäulenform)	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch Stäulenform)	Malva sylvestris	Malve
Tilia cordata	Wald-Linde	Ulmus campestris	Wald-Äpfel
		Ulmus glabra	Vogel-Kirsche
		Ulmus minor	Trauben-Kirsche
		Ulmus laevis	Holz-Weißdorn
		Ulmus pumilus	Silber-Weide
		Ulmus glabra	Wald-Linde
		Ulmus minor	Feld-Linde
		Ulmus pumilus	
  - Stäucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen
 

Stäucher für Randeingrünung der Gewerbeparzellen Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind. 3-5 Grundtriebe, 60-100 cm	Kornelkirsche	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Blaulärche	Filipendula vulgaris	Schling-Fußglockenblume
	Hainbuche	Hamamelis virginica	Efeu
	Platan	Humulus lupulus	Hopfen
	Schwarzalder	Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
	Liguster	Conocarpus erectus	Immergrünes Gelbblatt
	Genista	Lonitza caprifolia	Wald-Geißblatt
	Schlehe	Lonitza perlymum	Wald-Geißblatt
	Stachelbeere		
	Rosa		
	Hunds-Rose		
	Born-Rose		
	Wald-Rose		
	Salix-Weide		
	Purpur-Weide		
	Schwarzer Holunder		
	Wolfling Schneeball		

### TEXTLICHE HINWEISE

- Dachbegrünung
  - 0.3.1 Begrünte Dächer können bis zu 50 % ihrer Fläche als Grundfläche gewertet werden.
  - 0.3.2 Freiflächen-gestaltungsskizzen
  - 0.3.2.1 Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsskizzen einzureichen.
  - 0.3.3 Externe Ausgleichsflächen
    - 0.3.3.1 Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 2,2 ha) werden außerhalb des Geltungsbereichs auf den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 504, 532 und 533/1, Gemarkung Maisach, und einer Teilfläche der Fl.Nr. 548, Gemarkung Gernerswang, nachgewiesen und zugeordnet. Auf Teilflächen der Fl.Nr. 523 und 525, Gemarkung Maisach, wird eine CEF-Maßnahme für die Felder durchgeführt. Dies wird durch einen Bewirtschaftungsvertrag für einen definierten Zeitraum gesichert. Danach ist dieser zu verlängern oder Alternativen nachzuweisen. Hierzu liegt eine Selbstverpflichtung der Gemeinde Maisach vor.
  - 0.3.4 Grundwasser, Wasserwirtschaft
    - 0.3.4.1 Werden wasserführende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht (§ 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 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 die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büromutzung) handelt.
    - 0.3.6.2 Den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe textliche Festsetzungen 0.1.8.3) liegt das Gutachten der Lärm- und Schwingungsberatung Steger & Partner GmbH, Frauenoderstraße 67, München, Bericht Nr. 5481/B2/plu vom 06.02.2020 bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen zugrunde.
    - 0.3.7 Denkmalschutz
      - Für Bodendenkmal jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren durch die zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
      - Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
        - Wer Bodendenkmälern 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 bindet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen auf dem Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten befreit.
        - 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.06.2018	erneute öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	01.07.2020 - 15.07.2020
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	09.05.2019	Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	06.08.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.09.2019 - 18.10.2019	Satzungsbeschluss	06.08.2020
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	02.09.2019 - 18.10.2019	Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf	06.02.2020	Maisach, den ..... 2020	Hans Seidl 1. Bürgermeister
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20.03.2020 - 30.04.2020	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 2020 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.03.2020 - 30.04.2020	Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen Billigungsbeschluss Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB	18.06.2020	Maisach, den ..... 2020	Hans Seidl 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "GERNLINDEN SÜDWEST" GEMEINDE MAISACH

M 1 : 1.000  
06. August 2020

LINKER + KERLING  
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDIA

Papierstraße 16  
84034 Landshut  
Telefon 0871 / 273936  
email: kerling-linke@onlin.de

Planformat: 1320 mm x 594 mm  
Bearbeitung: Linke, Vogg, Buhr