

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zur 3. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES Nr. 964. „MAISACH, FRAUENSTRASSE NORD/WEST III“

A Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2  1,0 Geschosßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 1.3 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 1.4 III zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse (z. B. 3)

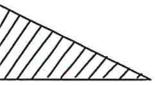
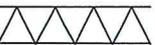
2. Bauweise

- 2.1  o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

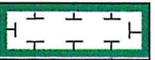
3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)

4. Verkehrsflächen

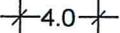
- 4.1  Straßenbegrenzungslinie (grün)
- 4.2  öffentliche Fahrbahnen (gelb)
- 4.3  öffentliche Gehbahnen und Feldweg (braun)
- 4.4  öffentliche Parkplätze (orange)
- 4.5  Verkehrsbegleitgrün (blaugrün)
- 4.6  Sichtdreieck
mit Maßangabe der Schenkellängen in der Planfassung
Die umgrenzenden Flächen sind von jeglicher
Sichtbehinderung über 0,60 m Höhe freizuhalten.
- 4.7  Anbauverbotszone
gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

5. Grünordnung

- 5.1  Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (hellgrün)
- 5.2  zu pflanzende Bäume (dunkelgrün)
- 5.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
– Ausgleichsmaßnahme. (dunkelgrün)

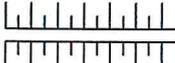
6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 6.2  Maßangabe in Metern z. B. 4.0 m

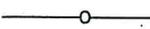
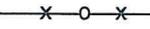
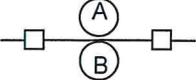
- 6.3 Nutzungsschablone

bauliche Nutzung	GE	o	Bauweise
Grundflächenzahl	0,8		Geschosßflächenzahl
zulässige Vollgeschoss	III	16 m	zulässige Bauhöhe

- 6.4  Erdwall bepflanzt

B Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3 2161 Flurnummern, z. B. 2161
- 1.4 \oplus 515.67 ü.NN Höhenbezugspunkt 515.67 über Normal Null
OK Kanalschacht vor Otto-Hahn-Straße 18
- 1.5 • 515.50 derzeitige Geländehöhe z.B. 515.50 ü.NN
- 1.6  Siedlungsspuren
Bereich der vorgeschichtliche Befunde erwarten lässt. vor Baubeginn ist rechtzeitig eine Sondagegrabung durch das Fundareal vorzunehmen, um festzustellen, ob eine grossflächige Grabung erforderlich ist.
Es darf kein Erdingriff ohne Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden, da sich die Reste des Bodendenkmals in geringer Tiefe befinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreichs.
Die weiteren Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, abzusprechen. Die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 11.03.1996 ist zu beachten. Sie liegt bei der Gemeinde auf.
- 1.7  Grenze der Lärmschutzzone A zu B
- 1.8  20kV Freileitung
- 1.9  Hauptwasserleitung 200mm

C Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.
Ausgeschlossen werden - Vergnügungsstätten - und - Tankstellen -
Betriebe welche einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO sind in der Lärmschutzzone B zulässig.
Bei der Errichtung von Wohnungen ist zusammen mit dem Bauantrag ein schalltechnischer
Nachweis vorzulegen, dass vor den Fenstern die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbe-
gebiete, durch die Geräusche der nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, nicht
überschritten werden.
Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.
Die Größe der Betriebswohnungen wird auf max. 100 m² Wohnfläche festgelegt.
- 1.3 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Je Baugrundstück ist eine Grenzbebauung an einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, es ist jedoch
sicher zu stellen, dass dann auf beiden Grundstücksgrenzen eine Grenzbebauung erfolgt.

2. Höhen

- 2.1 Die max. Bauhöhe darf 16,00 m über Erschließungsstraße nicht überschreiten.
Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Attika, Pult, First etc.
- 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Maschinenräume, Schornsteine und
Ablufteinrichtungen etc. dürfen die Bauhöhe um 3,00 m überragen.
- 2.3 Als Geländehöhe gilt jeweils die zugeordnete Erschließungsstraße als festgesetzt.
- 2.4 Auffüllungen und Abgrabungen sind bis 50 cm zulässig.
Größere Geländedifferenzen sind im Gefälle auszugleichen.

3. Dachformen

- 3.1 Satteldächer - Dachneigung 25° bis 30° zulässig
- 3.2 Pultdächer - Dachneigung 5° bis 30° zulässig
- 3.3 Scheddach - Dachneigungen 15° bis 30° und 60° bis 75° zulässig
- 3.4 Flachdach < 5° bis 0° zulässig

4. Zufahrten

- 4.1 Das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten je Grundstück
1 Mal auf eine Breite von max. 8,00 m durchbrochen werden.
- 4.2 Für Baugrundstücke von über 3.000 m² Größe können 2 Zufahrten mit je max. 6,00 m Breite
zugelassen werden.
Soweit eine betriebliche Erfordernis besteht, können breitere Zufahrten zugelassen werden.

5. Zäune

- 5.1 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.

6. Schallschutz - Immissionsschutz

- 6.1 Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen und Aufenthaltsräume sind von
Gutachtern anerkannter Akustikbüros mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- 6.2 Fenster schutzbedürftiger Räume, welche nachts genutzt werden, müssen in Richtung Staatsstraße einen
Abstand von 50 m einhalten.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maisach
vom 21.04.2006.
- 7.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit
wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
- 7.4 Tiefgaragen sind außerhalb von Überbauungen überfüllt und überpflanzt anzulegen.
Die überdeckende Erdschicht muß 60 cm betragen.

8. Baugrundstücke

- 8.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes muss 1.000 m² betragen.
- 8.2 Das Baugrundstück für einen Versorgungskiosk darf kleiner sein. Maximal 1 Kiosk im Geltungsbereich ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Größe max. 20 m² NF). Innerhalb von ausgewiesenen Grünflächen und im Bereich der öffentlichen Parkplätze ist ein Kiosk nicht zulässig.

9. Freiflächen

- 9.1 Den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen, welche die Festsetzungen der Grünordnung beinhalten.

10. Bauschutzbereich

- 10.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2, Abs. 3 Ziff. 1a, 1b und 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Hinweise sind zu beachten und einzuhalten.
- 10.2 Das Plangebiet grenzt westlich an die Staatsstraße 2045. Die Hinweise zur Anbauverbotszone sind zu beachten und einzuhalten.

11. Grünordnung

11.1 Ausnahme

- 11.1.1 Feuerwehrumfahrten dürfen außerhalb der Baugrenzen und in privaten Grünflächen angelegt werden, wenn sie nicht bodenversiegelnd wirken.
Die für diesen Fall beanspruchte zu bepflanzende Fläche ist an anderer, geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück ersatzweise anzulegen und zu erhalten.

11.2 Pflanzgebote

- 11.2.1 Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Bei Einhaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Bäume und Sträucher zulässig.
- 11.2.2 Je 500 m² Baunutzfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße H 3 x v. 16 - 18 cm Stammumfang.
Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden darauf angerechnet.
- 11.2.3 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitzahorn (*Acer plantanoides*)
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Berg- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 11.2.4 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Feldulme (*Ulmus minor*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - sowie Halbstamm-Obstbaumarten
- 11.2.5 Die ausgewiesenen Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 1,50 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen.
Der Baumanteil hat mind. 10 % zu betragen.
- 11.2.6 Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Heckenrose (*Rosa canina*)
 - Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
 - Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Grauweide (*Salix incana*)
- 11.2.7 Schnitthecken sind unzulässig.
- 11.2.8 Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet.
Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

12 Ausgleichsmaßnahmen

- 12.1 Die Ermittlung der Ausgleichsfläche nach § 21 BNatSchG ist in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchzuführen, und zu vollziehen.

13 Vogelschutzmaßnahmen

- 13.1 Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist das Vorhandensein von „Kiebitznestern zu überprüfen und entsprechend dem BNatSchG zu handeln.

D Hinweise durch Text

1 Hinweise zum Flugplatz Fürstenfeldbruck

1.1 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck, bei der Wehrbereichsverwaltung und bei der Gemeinde auf.

1.2 Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck in der Lärmschutzzone 1 mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 75 dB(A) und in der Lärmschutzzone 2 mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A).

1.3 Nach § 3 der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Schallschutzanforderung - SchallschutzV) vom 05.04.1974, veröffentlicht im BGBl I S.903, muss das bewertete Schalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräume mindestens betragen:
in Schutzzone 1: - 50 dB
in Schutzzone 2: - 45 dB.

1.4 Ein Schallschutznachweis nach § 5 SchallschutzV ist für Aufenthaltsräume zu erstellen und vorzulegen.

1.5 Indem die militärische, fliegerische Nutzung des Flugplatzes Fürstenfeldbruck bereits eingestellt ist und eine nicht fliegerische Nutzung in Vorbereitung steht, ist davon auszugehen, dass die Lärmschutz-zonen wegen fliegerischer Nutzung in Kürze aufgehoben werden.

2 Hinweis zur Staatsstraße 2054

2.1 Das Plangebiet grenzt im Westen an die Staatsstraße 2054 an.
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

2.2 Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

2.3 Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

2.4 Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

2.5 Unmittelbare Zugänge, oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2045 sind nicht zulässig.

3 Hinweise zur Versorgungssicherstellung

3.1 Der Geltungsbereich der Erweiterung wird von einer 20 KV Freileitung und von einer 200 mm Hauptwasserleitung durchquert.

3.2 Die erforderliche Verlegung der Versorgungseinrichtungen ist vor Baubeginn durchzuführen.
Die Versorgung ist während der Verlegearbeiten aufrecht zu erhalten.

- 4 Bodendenkmäler
die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 5 Grundwasser
Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.
- 6 Niederschlagswasser
Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten ist entsprechend der Niederschlagsfreistellungsferordnung vom 01.01.2000 eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Die technischen Regeln des DWA-A138 und DWA-M-153 sind zu beachten.
Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zur Versickerung zu bringen.
- 7 Beeinträchtigungen
Die dem Plangebiet im Süden angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.
- 8 Brandschutz
Mit den Bauanträgen sind die brandschutztechnischen Belange nachzuweisen.
Ein Brandschutznachweis ist von einem Sachverständigen für Brandschutz vorzulegen.
- 9 Fassadenbegrünung
von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
- 10 Dachbegrünung
Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 11 Zäune
Zäune der äußeren Baugebietsumfassung und an den Straßenfronten sollen einheitlich aus gewerbsmäßigem Sicherheitszaun wie z. B. aus verzinktem Stahldrahtgitter errichtet werden.
Die Zaunhöhe darf max. 2 m betragen.
- 12 Bodenversiegelung
Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.