

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM PLAN NR. „MAISACH, FRAUENSTRASSE NORD/WEST V“

A Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | | |
|-----|---|--|--|
| 1.1 | GE | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) | |
| 1.2 |  | Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) | |
| 1.3 | 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) | |
| 1.4 | IV | zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse (z. B. 4) | |
| 1.5 | 16m | maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 16m) gemessen von der gemittelten FOK, mittig des Straßenbereiches, auf die Länge des Anliegers | |

2. Bauweise

- | | | | |
|-----|---|--|--|
| 2.1 | g | geschlossenen Bauweise (§ 22 (3) 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 Geh- und Radwege und Feldwege | (braun) |
| 4.4 |  | öffentliche Parkplätze | (orange) |
| 4.5 |  | Verkehrsbegleitgrün | (blaugrün) |

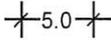
5. Grünordnung

- | | | | |
|-----|---|---|--------------|
| 5.1 |  | private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildhecke und Bäume zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen und Süden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | (hellgrün) |
| 5.2 |  | zu pflanzende Bäume
Mit Festsetzung der Art:
• Pa Prunus avium (Vogelkirsche)
• Ps Pinus sylvestris (Kiefer) | (dunkelgrün) |
| 5.3 |  | zu pflanzende Bäume im Westen
Arten und Qualität gem. Festsetzung C. 12.6 | (dunkelgrün) |
| 5.4 |  | Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)
Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 548 Gemarkung Germerswang, mit einer Teilfläche von 8.664 m ² . | (dunkelgrün) |

6 Schallschutz

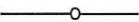
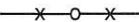
- | | | | |
|-----|---|--|--|
| 6.1 |  | Umgrenzung emittierender Flächen TF 1 und TF 2 | |
| 6.2 |  | Grenze Lärmpegelbereiche | |

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2  Maßangabe in Metern z. B. 5.0 m
- 6.3 Nutzungsschablone
- | | | | |
|-------------------------|-----|------|-----------------------|
| bauliche Nutzung | GE | g | geschlossene Bauweise |
| Grundflächenzahl | 0,8 | 1,0 | Geschossflächenzahl |
| zulässige Vollgeschosse | IV | 16 m | zulässige Bauhöhe |
- 6.4  Anbauverbotszone
gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

B Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  neue Grundstücksgrenzen
- 1.4 2161 Flurnummern, z. B. 2161
- 1.5 \oplus 517,90 ü.NN Höhenbezugspunkt 517,90 über Normal Null
OK Kanalschacht vor Otto-Hahn-Straße 18
- 1.6 • 516,20 ü.NN derzeitige Geländehöhe z.B. 516,20 ü.Normal Null
- 1.7  Siedlungsspuren
Das Plangebiet überlagert die Flächen der vermuteten Bodendenkmäler großflächig.
Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG".
Im Plangebiet sind vorgeschichtliche Befunde zu erwarten.

C Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.
Ausgeschlossen werden:
Vergnügungsstätten, kommerzielle Tankstellen, sowie Einzelhandel mit zentrumsrelevanten Sortimenten werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren, sowie im Freistellungsverfahren hat der Bauherr eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang auf seinem Betriebsgelände an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten auf den benachbarten Gewerbegebietsflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden.
Als maßgebliche Lärmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.
Auf die Festsetzungen C.6 und Hinweis F.12 wird verwiesen.
- 1.4 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist eine geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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 Die Geländehöhe wird mit dem Höhenbezugspunkt in der Frauenstraße mit 217,90 ü.NN. festgesetzt.
- 2.4 Die Baugrundstücke dürfen nicht über den Bezugspunkt der Frauenstraße aufgefüllt werden.

3. Dachformen

- 3.1 Satteldächer - Dachneigung 15° 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
Bei Verwaltungsgebäuden sind Gründächer zu errichten. Reine Lager- und Produktionsgebäude sind hiervon ausgenommen.

4. Zufahrten

- 4.1 Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich von der Frauenstraße zulässig.
- 4.2 Das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün darf für die erforderlichen Grundstückszufahrten je Grundstück 1 Mal auf eine Breite von max. 8,00 m durchbrochen werden.
Wird das Plangebiet nicht geteilt, so sind 2 Grundstückszufahrten zulässig
- 4.3 Soweit eine betriebliche Erfordernis besteht, können auf Nachweis breitere Zufahrten zugelassen werden.
Festgesetzte Baumgruppen dürfen um das Maß der Zufahrt verschoben werden,
- 4.4 Unmittelbare Zugänge, oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2054 sind nicht zulässig.
- 4.5 An den Grundstücksein- und Ausfahrten sind Sichtdreiecke zum Geh- und Radweg und zur Frauenstraße nach RASt einzuhalten.

5. Zäune

- 5.1 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.
- 5.2 Für Zäune der äußeren Umgrenzung werden Stahlgitter-Industriezäune vorgeschrieben.
- 5.2 Zaunarten für die innere Grundstückstrennung werden nicht vorgeschrieben.
- 5.3 Der Zaun muss von der straßenseitigen Grundstücksgrenze 2,00m eingerückt werden, so dass ein innerer und äußerer Grünbereich entsteht.

6. Emissionen, Immissionen

- 6.1 Auf den Teilflächen TF 1 und TF 2 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
TF 1	8.823	65	60
TF 2	6.553	64	59

- 6.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- 6.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 6.4 Aufgrund der Verkehrsgeräusche sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büronutzungen die folgend gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und III zugrunde zu legen:
IV $R'_{w, res} \geq 35$ dB (Bürräume oder ähnlich)
III $R'_{w, res} \geq 30$ dB (Bürräume oder ähnlich)

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die aktuelle Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung der BayBO.
- 7.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Stellplatz- und Aufstellflächen von Fahrzeugen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen. Zufahrts- und Rangierbereiche sind hiervon ausgenommen.
- 7.4 Tiefgaragen sind außerhalb von Überbauungen überfüllt und überpflanzt anzulegen. Die überdeckende Erdschicht muss mindestens 60 cm, bzw. im Bereich von Baumpflanzungen mind. 80 cm betragen.
- 7.5 Je 10 am Betriebsstandort beschäftigten Mitarbeiter/in ist ein Fahrradstellplatz zu schaffen.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Die Abstandsflächen sind entsprechend Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung zu berechnen und nachzuweisen.
- 8.2 Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gelten die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO. (mindestens 3m)

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung zulässig.
- 9.2 Fassadenwerbungen sind nur an den der Straße zugewandten Fassaden zulässig.
- 9.03 Selbstleuchtende Werbeanlagen/-pylone (Leuchtwerbung), laufende Schriften, intermittierendes Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsler, Intervall-Licht) und bewegte Werbeanlagen (sog. Mega-Licht-Wechsler-Anlagen) sind unzulässig.
- 9.4 Werbepylone mit zweiseitigem Werbekopf sind zulässig bis 5 m Höhe und mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m².
Pro Betriebsanlage darf maximal ein Werbepylon gestellt werden.
Ein Werbepylon darf auch außerhalb der Baugrenzen in der Grünanlage errichtet werden.
- 9.05 Fahnen bis zu einer Höhe von 5 m sind zulässig.
Pro Betrieb bis 10.000 m² Gewerbegrundstücksfläche dürfen maximal 3 Fahnen gestellt werden, darüber 6 Fahnen

10. Baugrundstücke

- 10.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes muss 3.000 m² betragen.

11. Freiflächen

- 11.1 Den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen, welche die Festsetzungen der Grünordnung beinhalten.
Insbesondere hat der Freiflächengestaltungsplan zu enthalten:
- zu pflanzende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
 - Art der Gestaltung der Freianlagen
 - Art und Umfang der versiegelten Flächen

12. Grünordnung

- 12.1 Entwicklungsziel der privaten Grünfläche ist die Anlage eines 5 m breiten, im Westen bis zu 11 m breiten Gehölzstreifens, der durch Zufahrten unterbrochen werden kann. Pflanzung einer 2-reihigen Wildgehölzhecke, im Westen einer 3-4 reihigen Wildgehölzhecke mit einer innenliegenden Baumreihe; Abstand der Bäume 10 m; Abstand der Sträucher 1,5 m in der Reihe; Reihenabstand 1,5m. Arten und Qualität gem. Festsetzung C.12.6
- 12.2 Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt notwendig für Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen mit direktem Erdanschluss auszubilden. Je angefangenen 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen; Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume (B.5.2) im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns werden nicht angerechnet; die unter C.12.1 festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Grünfläche werden angerechnet.
- 12.3 Entlang der Grenzen zwischen Baugrundstücken wird beiderseits je ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen für Sträucher und Ranker / Schlinggehölz gemäß Festsetzung C.12.6 festgesetzt.
- 12.4 Die Lage der in der Planzeichnung dargestellten Bäume kann aus betriebsstrukturellen Gründen geringfügig bis zu 2 m geändert werden, dies ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und stellt keine Ausnahme dar.
Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich.
- 12.5 Das Verkehrsbegleitgrün ist mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.
- 12.6 Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Baum- und Straucharten (keine Sorten, nur die reine Art) sowie Pflanzgrößen bindend:

Bäume:

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Walnuss	(<i>Juglans regia</i>)
Kiefer	(<i>Pinus sylvestris</i>)
Vogel-Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Pflanzgröße: Hochstämme 4-mal verpflanzt,
Stammumfang 18/20 cm. Stammhöhe mind. 2,50 m.

Sträucher:

Felsenbirne	(<i>Amelanchier laevis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Wildrosen	
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Pflanzgröße: 2-mal verpflanzt, Größe mind. 80 bis 100 cm;
auf 1,5 x 1,5 m wird ein Gehölz festgesetzt

Ranker:

Anemonenwaldrebe	(<i>Clematis montana</i>)
Gemeine Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Gold-Waldrebe	(<i>Clematis tangutica</i>)
Italienische Waldrebe	(<i>Clematis viticella</i>)
in Arten Jelängerjeliieber	(<i>Lonicera</i>)
Scharlachwein	(<i>Vitis coignetiae</i>)

bodendeckende Sträucher:

Felsenmispel	(<i>Cotoneaster praecox</i>)
Böschungsmyrte	(<i>Lonicera pileata</i>)
Johanniskraut in Arten	(<i>Hypericum in Arten</i>)
Bodendeckerrosen	(<i>Rosa in Arten</i>)

Fassadenbegrünung

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
Waldrebe	(<i>Clematis in Arten und Sorten</i>)
Waldgeißblatt	(<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>)
Pfeifenwinde	(<i>Aristolochia macrophylla</i>)

- 12.7 Schnitthecken sind unzulässig.
- 12.8 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 12.9 Feuerwehrumfahrungen dürfen außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, jedoch nicht in den privaten Grünflächen.
- 12.10 Dachbegrünung
Bei Verwaltungsgebäuden sind Gründächer mit extensiver Begrünung zu errichten. Reine Lager- und Produktionsgebäude sind hiervon ausgenommen.

F Hinweise durch Text

1 Bodendenkmäler

1.1 die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.2 Für die Durchführung dieser Maßnahme und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis Gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2 Grundwasser

Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.

3 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück zu versickern. Die Versickerung ist genehmigungsfrei, wenn die Maßgabe der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ beachtet werden. In anderen Fällen ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist grundsätzlich, insbesondere erforderlich, wenn in Betrieben mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Die Ergänzungsanlagen haben hierbei auch Rückhalteeinrichtungen für mögliche Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen vorzusehen.

4 Beeinträchtigungen

Die dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

5 Brandschutz

Für alle Gebäudeklassen ist ein Brandschutznachweis von einem Nachweisberechtigten zu erstellen. (Art. 62 BayBO)

6 Fassadenbegrünung

von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.

7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten erfasst, es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Sollte beim Aushub, Geländearbeiten, oder sonstiger Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage treten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu informieren.

8 Bahnanlagen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalem Zugfunk – GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen.

Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherren zu tragen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

9 Staatsstraße 2054

Werbende, oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStr.WG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.9 BauGB)

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand errichtet werden (§ 1Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße 2054 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising, Servicestelle München vorzunehmen.

Unmittelbare Zugänge, oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten St 2054 sind nicht zulässig.

10 Ausgleichsflächen

Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen werden auf der Fl. Nr. 548 Gemarkung Germerswang (Teilfläche) zur Verfügung gestellt. Auf der Fläche ist die Entwicklung eines Biotopkomplexes mit Feuchtwiesen, wechselfeuchten Senken und einem Graben-Mäander sowie einem Feuchtwald vorgesehen. Die mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck abgestimmten Maßnahmen / Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

11 Emissionen, Immissionen

Zum Nachweis der Zulässigkeit von Tag- und Nachtarbeit, sowie von Sonn- und Feiertagsarbeit, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217201/2 vom 23.04.2018 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche und Verkehrsgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.
Die betroffenen angrenzenden Bebauungspläne werden im Parallelverfahren geändert.

12 Umweltbericht

Anlage