

**3. ÄNDERUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBE- UND MISCHGEBIET WESTLICH DER MAISACHER STRASSE“  
IN GERNLINDEN  
FÜR FLUR NR. 491, 491/2, 492, 1159, 1160, 1161 UND 1162**

**Präambel:**

Die Gemeinde Maisach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 12.07.2014 (GVBl. S. 286), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) diesen qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB), als Satzung.

**Festsetzungen durch Zeichnung**

1) Baugrenzen

Der zeichnerische Verlauf der Baugrenzen im nordöstlichen und südöstlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1161 und 1162 wird verändert. Ebenfalls werden die bisherigen beiden Baufelder zusammengelegt und der neuen Grundstücksteilung angepasst.

2) Abgrenzung des Maßes und Art unterschiedlicher Nutzung

Der zeichnerische Verlauf der Abgrenzung des Maßes und Art unterschiedlicher Nutzung wird für das Grundstück Fl.-Nr. 1161 und 1162 verändert.

4) Grünordnung . Private Grünflächen

Der Gehölzstreifen der Baugrenzen im östlichen und südlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 1161 und 1162 entfällt.

## 1. Änderungen der Festsetzungen durch Text

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung:

- Das Bauland wird nach § 6 BauGB und § 8 BauNVO als Misch- bzw. Gewerbegebiet ohne Einschränkung festgesetzt.

wird für das Grundstück Fl.-Nr. 1161 und 1162 geändert:

Die Abgrenzung des Maßes und Art unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (hier Grenze zwischen Misch- und Gewerbegebiet im nordöstlichen Teil des Baugebietes) wird geändert. Das Gewerbegebiet wird nach Süden erweitert und der neuen Grundstücksteilung angepasst. Der Verlauf der Baugrenzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1161 und 1162 wird dementsprechend geändert bzw. angepasst.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen:

- GFZ max. 1,0; und
- Zahl der Vollgeschosse II.

werden für das Grundstück Fl.-Nr. 1161 und 1162 geändert:

GFZ von max. 1,0 auf max. 1,5, nur bei Gebäuden mit so genannten ‚Laternengeschoss‘ bzw. zurückversetzten Terrassengeschoss mit angesetzten Pultdächern

Zahl der Vollgeschosse von II auf III, nur bei Gebäuden mit so genannten ‚Laternengeschoss‘ bzw. zurückversetzten Terrassengeschoss mit angesetzten Pultdächern

### 1.4 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen:

- Wandhöhe max. 8,50 m
- Firsthöhe max. 11,00 m
- Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer bis max. 1,20 m

werden für das Grundstück Fl.-Nr. 1161 und 1162 geändert:

Die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe von max. 8,50 m auf max. 10,25 m.

Die Erhöhung der zulässigen Firsthöhe von max. 11,00 m auf max. 11,35 m.

Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer von max. 1,20 m auf max. 2,00 m.

### 1.18 Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 210087 / 2 vom 11.10.2010 mit ergänzender Stellungnahme Nr. 210087 / 3 vom 24.09.2015 ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Gewerbegeräusche (Geräuschkontingentierung) – siehe Anlage.

- I. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		Tag	Nacht
Teilfläche GE 1	2.191	64	49
Teilfläche GE 2	1.755	62	47
Teilfläche GE 3	687	62	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- II. Die Flächen der Emissionskontingente sind durch die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen der Teilflächen GE 1, GE 2 und GE 3 begrenzt. Die Emissionskontingente beziehen sich auf das innerhalb des Bebauungsplangebietes angrenzende Mischgebiet.
- III. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

## 2. Hinweise durch Text

### 2.10 Schallschutz

Hinweise zum Thema Schienenverkehrgeräusche:

- I. Die detaillierte Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Gebäuden sollte nach dem vom Landesamt für Umwelt empfohlenen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 erfolgen. Hierbei ist zur Berechnung der Schallemissionen von Schienenverkehrswegen die seit dem 01.01.2015 gültige SCHALL 03 - 2014 zu beachten.

In diesem Fall können sich Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.03.2011 (vgl. Punkt 1.18 Verkehrsgeräusche) ergeben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anwendung der SCHALL 03 – 2014 zu höheren Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile führen kann.

- II. Die von Schienenverkehrswegen ausgelösten Erschütterungsemissionen können über den Untergrund auf die Fundamente naheliegender Gebäude übertragen werden. Deshalb sollte für Bauvorhaben mit einem Abstand kleiner als 50 m zum Gleiskörper eine Beurteilung der Erschütterungssituation und des sekundären Luftschalls vorgenommen werden.

Entwurfsverfasser:  
Maisach, den 17.09.2015

Dipl. Ing. Architekt,  
Wolfgang Görl



Gemeinde Maisach  
Maisach, den 05.10.15

Hans Seidl,  
1. Bürgermeister

