



Satzungspräambel

„Maisach, Frauenstraße Nord/West IV“

Bereich Fl.-Nr.: 2167/Teilfl., 2167/2, 2168, 2169, 2169/2, 2172, 2172/1, 2173, 2173/1, 2210
Gemarkung Maisach.

Die Gemeinde erlässt aufgrund

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB-, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 12.07.2014 (GVBl. S. 286),

Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478),
der Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsverordnung –BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung 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 als

Satzung

Maisach,	30.03.2015	Entwurf
	23.04.2015	geändert
	30.07.2015	geändert
	01.10.2015	Satzung

Gemeinde Maisach

Christoph Auer, Stadtplaner
Auer + Auer GbR

Hans Seidl, Erster Bürgermeister
Gemeinde Maisach

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

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 |  | 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 | 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 |  TH | Fläche für Trafohaus Elektro-Grundversorger | |

5. Grünordnung

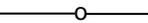
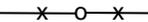
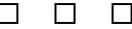
- | | | | |
|-----|---|---|--------------|
| 5.1 |  | hellgrün private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildhecke und Bäume zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen und Süden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) | (hellgrün) |
| 5.2 |  | zu pflanzende Bäume
Mit Festsetzung der Art:
<ul style="list-style-type: none"> • Pa Prunus avium (Vogelkirsche) • Ps Pinus sylvestris (Kiefer) • Ac Acer campestre (Feldahorn) • Sa Sorbus aucuparia (Eberesche) | (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 |  | Geschossflächenzahl |
| zulässige Vollgeschosse | IV | 16 m | zulässige Bauhöhe |

B Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3 2168 Flurnummern, z. B. 2168
- 1.4  515.67 ü.NN Höhenbezugspunkt 515.67 über Normal Null
OK Kanalschacht vor Otto-Hahn-Straße 18
- 1.5 • 517,23 derzeitige Geländehöhe z.B. 517,23 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.

C Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.
Ausgeschlossen werden:
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren incl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmaka
 - Blumen, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Ober- und Lederbekleidung, Wäsche, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe
 - Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Elektrowaren/Unterhaltungselektronik („weißes“ und „braunes“ Sortiment)
 - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u. ä.
- 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO sind zulässig.
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 Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.
- 1.3 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die Abstandsflächen die jeweils gültige Fassung des Art. 6 BayBO.

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 Die Baugrundstücke dürfen max. 30 cm über angrenzende Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

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
Bei Verwaltungs- und Mischgebäude sind Gründächer zu errichten. Reine Lager- und Produktionsgebäude sind hiervon ausgenommen.

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 ausnahmsweise 2 Zufahrten mit je max. 6,00 m Breite zugelassen werden. Soweit eine betriebliche Erfordernis besteht, können auf Nachweis ausnahmsweise breitere Zufahrten zugelassen werden.
- 4.3 Die festgesetzten Baumgruppen dürfen nicht durchbrochen werden.

5. Zäune

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

6. Schallschutz

- 6.1 Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für Betriebswohnungen und Aufenthaltsräume sind von Gutachtern anerkannter Akustikbüros mit dem Bauantrag nachzuweisen. Hier wird auf C 1.2 verwiesen
- 6.2 Für die Ausführung der Gebäulichkeiten, insbesondere der Betriebswohnungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die aktuelle Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung.
- 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 60 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen mind. 80 cm betragen.

8. Baugrundstücke

- 8.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes muss 3.000 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).

9. Freiflächen

- 9.1 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

- 9.2 Die Festsetzung 9.1 gilt explizit auch für Versorgungskioske nach Festsetzung 8.2

10. Grünordnung

- 10.1 Entwicklungsziel der privaten Grünfläche ist die Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens, der durch Zufahrten unterbrochen werden kann. Pflanzung einer 2-reihigen Wildhecke 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.10.6
- 10.2 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.10.1 festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Grünfläche werden angerechnet.

- 10.3 Entlang der Grenzen zwischen Baugrundstücken wird beiderseits je ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen für Sträucher und Ranker / Schlinggehölz gemäß Festsetzung C.10.6 festgesetzt.
- 10.4 Die Lage der in der Planzeichnung dargestellten Bäume kann geringfügig abweichen. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich.
- 10.5 Das Verkehrsbegleitgrün ist mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.
- 10.6 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 *Acer platanoides*
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Rot-Buche *Fagus sylvatica*
Walnuss *Juglans regia*
Kiefer *Pinus sylvestris*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winter-Linde *Tilia cordata*
Pflanzgröße: Hochstämme 4-mal verpflanzt,
Stammumfang 18/20 cm. Stammhöhe mind. 2,50 m.
- Sträucher:
Amelanchier *laevis* Felsenbirne
Cornus *mas* Kornelkirsche
Corylus *avellana* Haselnuss
Euonymus *europaeus* Pfaffenhütchen
Ligustrum *vulgare* Liguster
Lonicera *xylosteum* Heckenkirsche
Prunus *spinosa* Schlehe
Rosa in Arten Wildrosen
Sambucus *nigra* Holunder
Viburnum *opulus* Gemeiner Schneeball
Pflanzgröße: 2-mal verpflanzt, Größe mind. 80 bis 100 cm;
auf 1,5 x 1,5 m wird ein Gehölz festgesetzt
- Ranker:
Clematis *montana* Anemonenwaldrebe
Clematis *vitalba* Gemeine Waldrebe
Clematis *tangutica* Gold-Waldrebe
Clematis *viticella* Italienische Waldrebe
Lonicera in Arten Jelängerjelier
Vitis *coignetiae* Scharlachwein
- bodendeckende Sträucher:
Cotoneaster *praecox* Felsenmispel
Lonicera *pileata* Böschungsmyrte
Hypericum in Arten Johanniskraut in Arten
Bodendeckerrosen Rosa in Arten
- 10.7 Schnitthecken sind unzulässig.
- 10.8 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.
- 10.9 Feuerwehrumfahrungen dürfen außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, jedoch nicht in den privaten Grünflächen.

F Hinweise durch Text

- 2.1 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.

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.
- 2.2 Grundwasser
Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.
- 2.3 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 Fürstfeldbruck ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen.
- 2.4 Die dem Plangebiet teils umgebenden angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.
- 2.5 Brandschutz
Mit den Bauanträgen ist ein Brandschutznachweis von einem Sachverständigen für Brandschutz vorzulegen.
- 2.6 Fassadenbegrünung
von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.
- 2.7 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.
- 2.8 Altlasten
Für das Antragsgebiet ist im Bereich der Flurnummer 2210 eine Altlast eingetragen. Diese befindet sich gegenüber der Frauenstraße. Für die übrigen Flurnummern sind keine Altlasten erfasst.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen wurde.
- 2.9 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.

Verfahrensvermerke

- 1a Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Maisach am 18.09.2014 gefasst und am 01.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 1b Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.04.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis 26.06.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 1c Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.04.2015 hat in der Zeit vom 28.05.2015 bis 26.06.2015 stattgefunden (§ 4 BauGB).
- 1d Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 30.07.2015 hat in der Zeit vom 13.08.2015 bis 14.09.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 1e Die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 30.07.2015 hat in der Zeit vom 13.08.2015 bis 14.09.2015 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 1f Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.07.2015 wurde vom Gemeinderat Maisach am 01.10.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Der Bebauungsplan trägt somit das Datum 01.10.2015

Maisach, den

(Siegel)

.....
Hans Seidl, Erster Bürgermeister

- 2. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Maisach, den

(Siegel)

.....
Hans Seidl, Erster Bürgermeister