

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM PLAN NR. 923
GERNLINDEN, GANGHOFERSTRASSE NORD II - ERWEITERUNG
FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NRn. 1231 Tf., 1234 Tf., 1254 Tf. und 1255
GEMARKUNG MAISACH**

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 1.2  1,0 Geschoßflächenzahl (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 - Dachformen

- 2.1 Sd Satteldächer - Dachneigung 25° bis 30°
- 2.2 Pd Pultdächer - Dachneigung 5° bis 30°
- 2.3 Shd Scheddach - Dachneigungen 15° bis 30° und 60° bis 75°
- 2.4 Fld Flachdach < 5° bis 0°

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)
- 3.2  Nutzungsabgrenzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO) für zulässige Vollgeschosse und zulässige Bauhöhen

4. Grünordnung

- 4.1  private Grünflächen (hellgrün)
- 4.2  zu pflanzende Bäume (blaugrün)

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2  Maßangabe in Metern z. B. 5.0 m



II. Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.
 Ausgeschlossen werden - Vergnügungsstätten
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - kommerzielle Tankstellen.
 Betriebe welche einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen, sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO sind zulässig.
 Bei der Errichtung von Wohnungen ist zusammen mit dem Bauantrag ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass vor den Fenstern die zulässigen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete, durch die Geräusche der nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, nicht überschritten werden.
 Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.
- 1.3 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2. Höhen

- 2.1 Die max. Bauhöhe darf in den Nutzungsabschnitten B₁ und B₃ 16,00 m nicht überschreiten.
 Die max. Bauhöhe darf im Nutzungsabschnitt B₂ 27,00 m nicht überschreiten.
- 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Maschinenräume etc. dürfen die Bauhöhe um 5,00 m überragen.
- 2.3 Schornsteine und Ablufteinrichtungen dürfen die Bauhöhe bis max. 35,00 m über Gelände überragen.
- 2.4 Die Geländehöhe gilt mit der ausgebauten Ganghoferstraße und mit der geplanten Lise-Meitner-Straße als festgesetzt.
- 2.5 Die Baugrundstücke dürfen max. 30 cm über angrenzende Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
- 2.6 Erdgeschoßfußbodenoberkanten werden zur Ermöglichung gewerbegerechter Planungen nicht festgesetzt.

3. Zäune

- 3.1 Die Zäune der äußeren Baugebietsumfassung sollen einheitlich aus gewerbsmäßigem Sicherheitszaun wie z. B. aus verzinktem Stahldrahtgitter errichtet werden.
- 3.2 Die Höhe der Zäune darf max. 2,00 m über Gelände betragen.

4. Schallschutz

- 4.1 Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel, Werte von 67 bis 75 dB (A) -Zone B- erreicht.
- 4.2 In der Zone B müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R_w von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
- 4.3 Alternativ kann das obengenannte Schalldämm-Maß als resultierendes Gesamtbauschalldämm-Maß mit einer Schallschutzberechnung gemäß VDI 2719 nachgewiesen werden.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt jeweils die neueste Fassung der BayBO.
- 5.2 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Stellplatz- und Zufahrtsbefestigungen sollen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.
- 5.4 Tiefgaragen sind außerhalb von Überbauungen überfüllt und überpflanzt anzulegen.
 Die überdeckende Erdschicht muß 60 cm betragen.

6. Freiflächen

6.1 Mit jedem Bauantrag ist gesondert ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7. Grünordnung

7.1 Nachbarschutz

7.1.1 In das Plangebiet einragende Wurzeln des Nachbarbewuchses (Grundstück Flur Nr. 1557/34) sind im Zuge von Baumaßnahmen geeignet zu schützen.

7.2 Pflanzgebote

7.2.1 Die öffentlichen und privaten 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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*)

7.2.4 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlsbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- sowie Halbstamm-Obstbaumarten

7.2.5 Die ausgewiesenen Grünflächen sind flächig im Raster 1,50 m x 1,50 m mit heimischem Strauchgehölz und kleinkronigen Baumarten zu bepflanzen.

7.2.6 Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

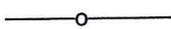
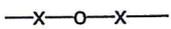
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Heckenrose (*Rosa canina*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Sal- und Purpurweide (*Salix caprea* und *purpurea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schwarzer und roter Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Grauweide (*Salix incana*)

7.2.7 Schnitthecken sind unzulässig

7.2.8 Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet.
Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtpflanzungen nicht übersteigen.

III. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  aufzuhebende Baugrenzen
- 1.4  1254 Flurnummern, z. B. 1254
- 1.5  510.63 ü.NN Höhenbezugspunkt 510.63 über Normal Null
Fahrbahnrand Ganghoferstraße
- 1.6  510.60 derzeitige Geländehöhe z.B. 510.60 ü.NN

2. Hinweise durch Text

- 2.1 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 auf.

- 2.2 Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird ausdrücklich hingewiesen.

Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

- 2.3 **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.

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

- 2.5 **Niederschlagswasser**
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zur Versickerung zu bringen.

- 2.6 **Bauhöhe**
Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Attika, Pult, First etc.

- 2.7 Die dem Plangebiet im Westen und Norden angrenzenden Grundstücke werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

- 2.8 **Brandschutz**
Zu Bauanträgen, welche nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, werden Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich.

- 2.9 **Fassadenbegrünung**
von Ortsrandfassaden ist erwünscht und sollte angestrebt werden.

- 2.10 Sollte bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig sein, so ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.