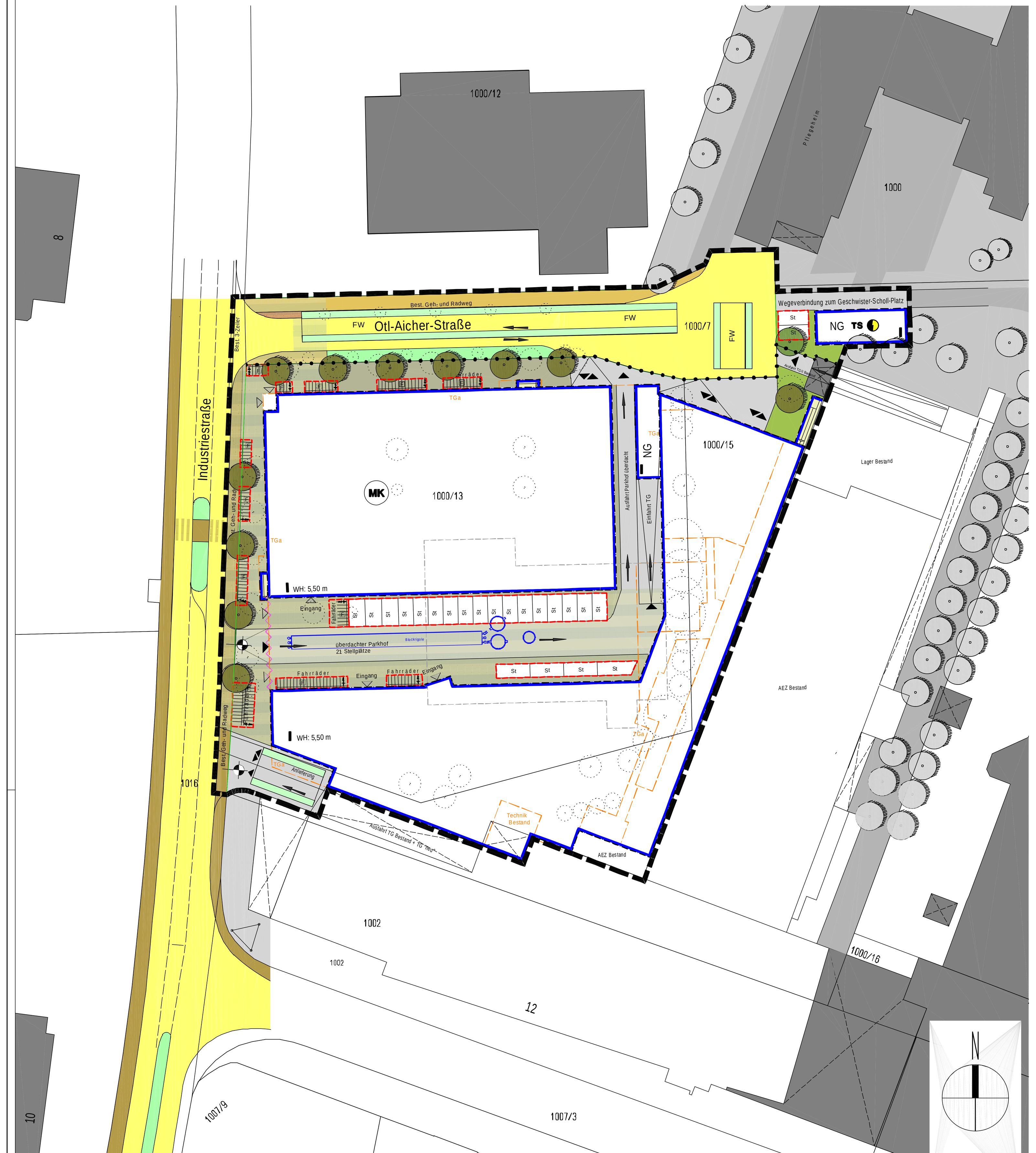
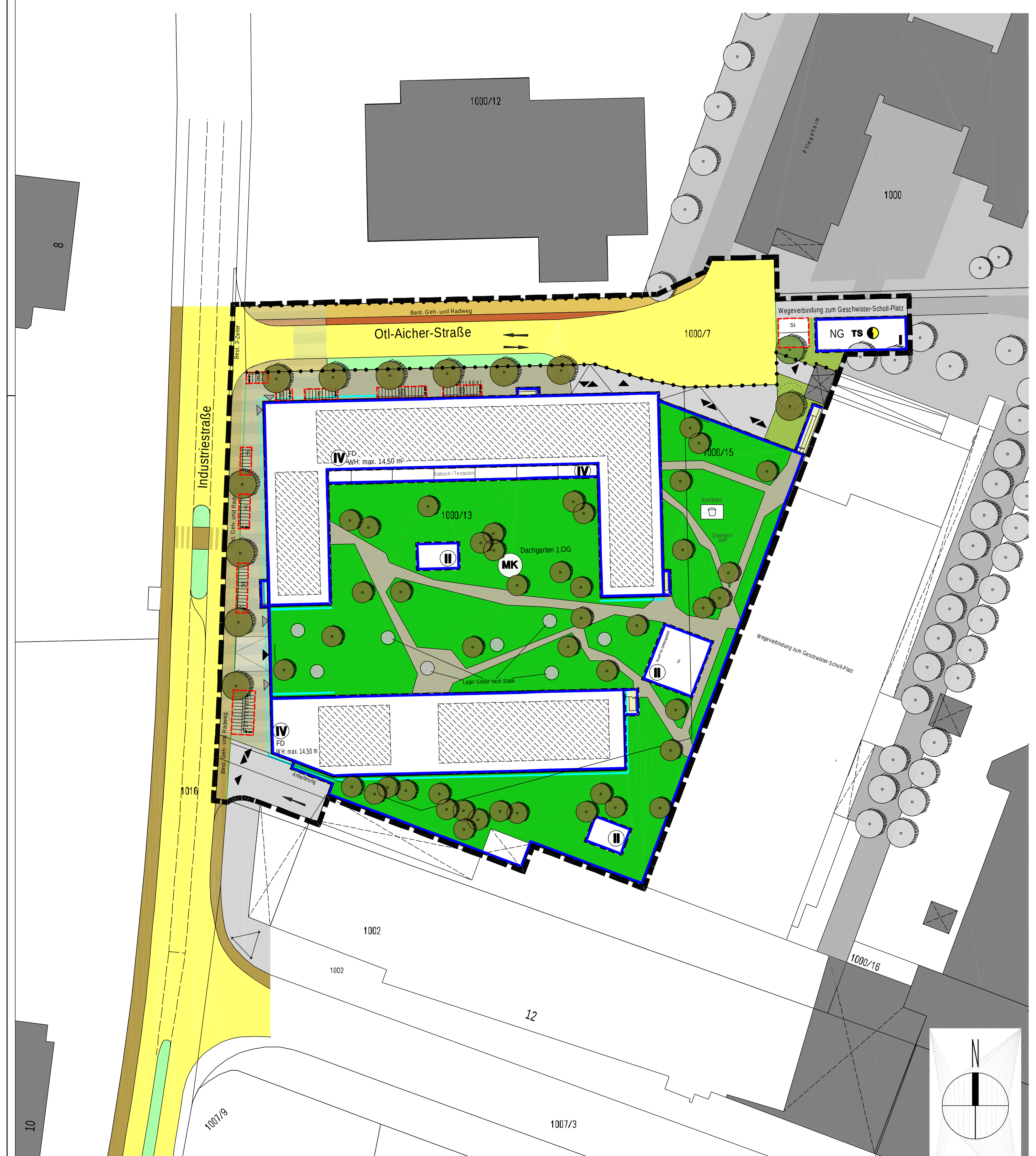


LAGEPLAN ERDGESCHOSS M 1 : 500



LAGEPLAN 1-4 OBERGESCHOSS M 1 : 500

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs-/ Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse: max. 1 Vollgeschoss zulässig
- II — 2 Vollgeschosse zwingend
- IV — 4 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze: Die den Hauptnutzungen dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Treppenanlagen, Vordächern, Rampen etc. bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist zulässig.
- NG — Baugrenze: Zubehöranlagen als Nebengebäude für Müll, Trafostation, Fahrräder etc. Bei Nebengebäude entlang des Straßenbaukörpers ist ein Abstand von mind. 0,5 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten.
- Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TGa (Tiefgarage), Keller etc.
- Umgrenzung von Flächen für KFZ-Stellplätze und Fahrräder

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand (Fahrbahn/ Seitenstreifen)
- Öffentlicher Geh-/ Radweg - Bestand
- Öffentlicher Randstreifen - Planung Feuerwehraufstellfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen - Bestand/ Planung zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücksflächen
- Private Wegeverbindung - Planung
- Öffentliche/ Private Verkehrsfläche - Planung als Zugangsbereich mit Gestaltungsauflagen (einheitlicher Pflasterbelag) zur Aufwertung von gewerblichen Einzelhandelsflächen sowie zur Steigerung der Wohnumfeldqualität
- Einfahrt Garagen/ Carports
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Eingang
- F — Flächen für Fahrradstellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität/ Trafostation - Planung

Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche – Bestand Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Einzelgehölz - Bestand
- Einzelgehölz - Planung
- Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung Ausbildung als Grünfläche zur Wohnumfeldgestaltung mit Pflanzgebot
- Kinderspielplatz - Planung Ausbildung als Grünfläche mit Gestaltungsauflagen
- Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung Dachgarten als Grünanlage mit Pflanzgebot und Gestaltungsauflagen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Nutzungsartengrenze zur Gliederung des Gebietes
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu wählen.
- TS — Trafostation - Planung
- ST — Stellplätze
- WH — Wandhöhe
- NG — Nebengebäude
- FD — Flachdach als vorgeschriebene Dachform
- Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/ Solarthermie - Planung
- Einzelgehölz Bestand - entfällt
- FW — Feuerwehraufstellflächen
- Immissionstechnisch gekennzeichnete Fassaden blau (siehe Ziffer 12)
- Fläche für Großflächenwerbeanlagen - Planung

PLANLICHE HINWEISE

- 1002 — Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Einzelgehölz - Bestand
- Baubestand
- Ehemalige Bebauung
- Fahrradstellplätze
- Lichtkuppel
- Richtungspfeil
- Niederschlagswasserbeseitigungsanlage (Rigole) - Planung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

1.1.1 Nutzungsgliederung des Gebietes

Grundstück	Zulässige Nutzungen
MK (Fl.Nr. 1000/13, 1000/15)	Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie (Cafe, Restaurant, Imbiss)/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Beherbergungsbetriebe/ Wohnen

1.1.2 Gliederung der zulässigen Nutzungen
Innerhalb der Gebietsabgrenzungen wird folgende horizontale Gliederung festgesetzt:
MK: EG — Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.- 3.OG — Beherbergungsbetriebe/ Wohnen

1.1.3 Nutzungsausschlüsse
Nichtzulässig sind im gesamten Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Auf Ziffer 9.2.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung wird verwiesen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche - GR § 19 BauNVO	Geschossfläche - GF § 20 BauNVO
MK	max. 7.400 m²	max. 12.500 m²

Hinweis:
Die Fläche des Parkhofes ist nicht vollständig umschlossen, jedoch überdacht. Daher wird diese Fläche nicht zur Geschossfläche gerechnet.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)
Definition
Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

2.2.1 Zubehöranlagen
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss (I)
zwingend 2 Vollgeschosse
Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

2.2.2 Hauptgebäude
zwingend 4 Vollgeschosse
Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen
Gebäude und bauliche Anlagen - 1 VG — max. 3,50 m
Gebäude und bauliche Anlagen - 2 VG — max. 6,50 m
Hauptgebäude
Gebäude (Einzelhandel mit Anlieferung/ Gastronomie im EG) - 1 VG — max. 5,50 m
Gebäude (Büro/ Beherbergungsbetriebe/ Wohnen) - 4 VG — max. 14,50 m

Definition
Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche (Niveau der Industriestraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§9 Abs. 3 BauGB)
Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf folgende Höhe zu legen.
Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,25 m ist zulässig.

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
MK	539,90 m ü. NN.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).
Die Versickerungseinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

6.1.1 Zubehöranlagen
Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: max. 5°
Dachdeckung: Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: max. 0,50 m zulässig;
Dachaufbauten: zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen; ansonsten unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

6.1.2 Hauptgebäude
Dachform: Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung: max. 5°
Dachdeckung: Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand: max. 1,00 m zulässig; bei überdachten Balkonen/ Terrassen sowie Wintergärten max. 2,50 m zulässig; Wintergärten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig;
Dachaufbauten: zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen; ansonsten unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

6.2 Alternative Energien
Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden zulässig.

6.3 Private Verkehrsflächen

6.3.1 Zufahrten
Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücksflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

6.3.2 Anzahl der Stellplätze
Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des Geltungsbereiches folgende Regelung festgesetzt:

Nutzung	Anzahl der Stellplätze
Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie/ Geschäfts- und Bürogebäude/ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe/ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke/ Beherbergungsbetriebe	Stellplatz nach Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck (gültige Fassung)
Wohnen	1 Stellplatz je Wohneinheit (WE)

6.4 Abstandsflächen
Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).
Zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke sind gemäß Art. 6 BayBO die Abstandsflächen einzuhalten. Hier ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze vorzusehen. Ausnahme bildet lediglich im Erdgeschoss die Grenzbebauung im Osten und Süden zum AEZ-Einkaufszentrum.
Hinweis:
Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

6.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Breite von maximal 16,00 m sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 3,00 m, einer maximalen Breite von 2,00 m und einer maximalen Fläche von 5,00 m² zulässig. Großflächenwerbeanlagen sind nur an dem in der Planzeichnung festgelegtem Standort und nur unterhalb der Trauflinie bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 30,00 m² zulässig.

6.6 Einfriedungen
Einfriedungen sind unzulässig.

6.7 Gestaltung des Geländes
Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Industriestraße zu orientieren.
Abgrabungen/ Aufschüttungen:
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

6.8 Energieeffizientes Bauen
Die Hauptgebäude sind im Sinne der ENEV 2021 mindestens als KfW-Effizienzhaus 55 auszubilden. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE
Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.
Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

7.1 Untergeordnete und gering belastete Verkehrs- und Wegeflächen
Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen wie z. B. öffentliche und private Geh- und Radwege sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, sind mit un- oder teilversiegelten Belägen z. B. Pflaster mit Sickerfuge zu befestigen.

7.2 Öffentliche und private Stellflächen
Die öffentlichen und privaten Stellflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.
Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche zulässig.
Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 11.1 bzw. 11.2 bzw. ein Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

9 PFLANZ- / SAATMASSNAHMEN
Die im Lageplan des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes angegeben Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar.
Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Straßenraumprägenden Gehölze sowie der Stellplatzbegrünung variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Straßenraum (Industriestraße/ Otl-Aicher-Straße)
Zur Begrünung des Straßenraumes im MK sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 11.1 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.
Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.
Hinweis:
Gehölze, welche entlang der Industriestraße und Otl-Aicher-Straße gepflanzt werden, müssen feuerwehrtechnisch mindestens einen Abstand von 10,00 m zueinander aufweisen.

9.2 Grünfläche - Kinderspielpatz
Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend den Artenlisten 11.2 und 11.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten im Bereich des Kinderspielplatzes ist zu achten.

9.3 Sonstige Stellplatzbegrünung im Bereich privater Stellplätze
Die Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als blütenreiche Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen.

9.4 Grünfläche - Dachgarten 1.OG im MK
Die Ausbildung der Dachbegrünung hat in einer Kombination von extensiver und intensiver Form zu erfolgen.
Zur Begrünung des Dachgartens sind wahlweise Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten 11.2, 11.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.
Die Aufbauhöhe bei der Ausbildung der Dachbegrünung als Trockenwiese oder Heidefläche hat in einer Aufbauhöhe von mind. 20 cm zu erfolgen. Gehölzpflanzungen sind auf eine Aufbauhöhe von mindestens 60 cm zu setzen. Bei Pflanzungen oberhalb des Parkhofes ist die Statik zu beachten.

10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

10.1 Pflanz- und Saatarbeiten
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

11 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland), soweit verfügbar, zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

11.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, mit Straßenraumprofil

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg Ulme

und vergleichbare Arten.

11.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sophora japonica 'Pendula'	Schnurbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

und vergleichbare Arten.

11.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eleagnus angustifolia	Ölweide
Euonymus europaeus[x]	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare[x]	Liguster
Lonicera xylosteum[x]	Rote Heckenkirsche
Prunus laurocerasus in Sorten	Lorbeerkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Rosa spec.	Wildrosen, Strauchrosen, bodendeckende Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum burkwoodii	duftender Schneeball
Viburnum carlesii	koreanischer Schneeball

und vergleichbare Arten.
[x] in Teilen giftig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) IMMISSIONSSCHUTZ

12 FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

12.1 Verkehrslärm
1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen* sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8, „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109, Nov. 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.
2. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen im Sinne der DIN 4109 sowie von Aufenthaltsräumen (Gruppenräume o.ä.) von Kinderbetreuungseinrichtungen ist in den Bereichen, in denen Beurteilungspegel von 65 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm überschritten werden, nicht zulässig.
3. In Bereichen nach Abs. 2 sind auch Außenwohnbereiche nicht zulässig.
4. In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von > 59 dB(A) tagsüber / > 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

** Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, die gegen Geräusche zu schützen sind.*
Nach DIN 4109 sind dies:
• Wohnräume einschließlich Wohndielen
• Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeanstalten
• Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
• Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

12.2 Anlagenlärm
1. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU und MK von 60 dB (A) tagsüber/ 45 dB (A) nachts durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.
2. Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen (wie z.B. Eigenabschirmung, zurückgesetzte, ganz oder teilweise festverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, die sich gemäß TA-Lärm in 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster befinden, eingehalten werden. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade situiert sein.
3. Lkw-Anlieferungen von Einzelhandelsnutzungen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.
4. Die im Norden des BA 1 gelegenen Verladezonen sind vollständig einzuhausen und mit einem Tor zu versehen. Durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile ist sicherzustellen, dass keine maßgeblichen Geräusche über Wände und Decke der Einhausung ins Freie dringen. Während der Be- und Entladung ist das Tor des Anlieferbereichs geschlossen zu halten.
5. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Arbeitsräumen im Sinn der DIN 4109 ist im Bereich der Anlieferungszone mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm tagsüber durch Gewerbelärm nicht zulässig.
6. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ein Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden.
7. Sofern die Bebauung einzelner Baugebiete nicht gleichzeitig oder zeitnah gesichert erfolgt, ist die Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der jeweilige IRW der TA Lärm eingehalten wird oder technisch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen (z. B. temporäre Schallschutzwand etc.) vorhanden sind.

TEXTLICHE HINWEISE

1 PLANGRUNDLAGE
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – SATZUNGEN
Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
Bei Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie und Beherbergungsbetrieben wird die Anzahl der Stellplätze über die aktuell gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck geregelt.
Im Weiteren wird abweichend davon bei den wohnlichen Nutzungen des MK je 1 Stellplatz pro WE bereitgestellt.

3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die “Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

6 BARRIEREFREIE NUTZUNG
Es wird angeregt die geschäftlich genutzten Gebäude, die Wohnungen und das Wohnumfeld (z. B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer“ zu beachten.

7 BRANDSCHUTZ
Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Der Hydrantenplan ist zu überarbeiten (Stadtwerke/ Feuerwehr).

8 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

9 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadt Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße" beschlossen.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.03.2017 bis 10.04.2017 durchgeführt.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße" in der Fassung vom 21.06.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017 bis 10.10.2017 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 "Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)" wurde mit Beschluss vom 23.07.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Fürstenfeldbruck, den …………………..
Oberbürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

6 Zusammenfassende Erklärung
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 "Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)“ wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese wird Bestandteil der abschließenden Verfahrensunterlagen.

7 Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 "Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 "Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Fürstenfeldbruck, den …………………..
Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 50/13-1 "ÖSTLICH INDUSTRIESTRA SSE Teil 1 (Süd)"

STADT — FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS — FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK — OBER BAYERN

Präambel:
Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I)) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I 1507) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-1 "Östlich Industriestraße Teil 1 (Süd)" als Satzung.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 23.07.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski gez. Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstr. 31 82256 Fürstenfeldbruck
Vorhabenträger	FPG GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck
Maßstab	2 x Lageplan 1:500
Stand	23.07.2019

KOMPLAN

Bearbeitung	Jan. 2017	SE
Geändert Anlass		
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Juni 2017	SE
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Juni 2019	SE

Projekt Nr.
16-0873_VEP