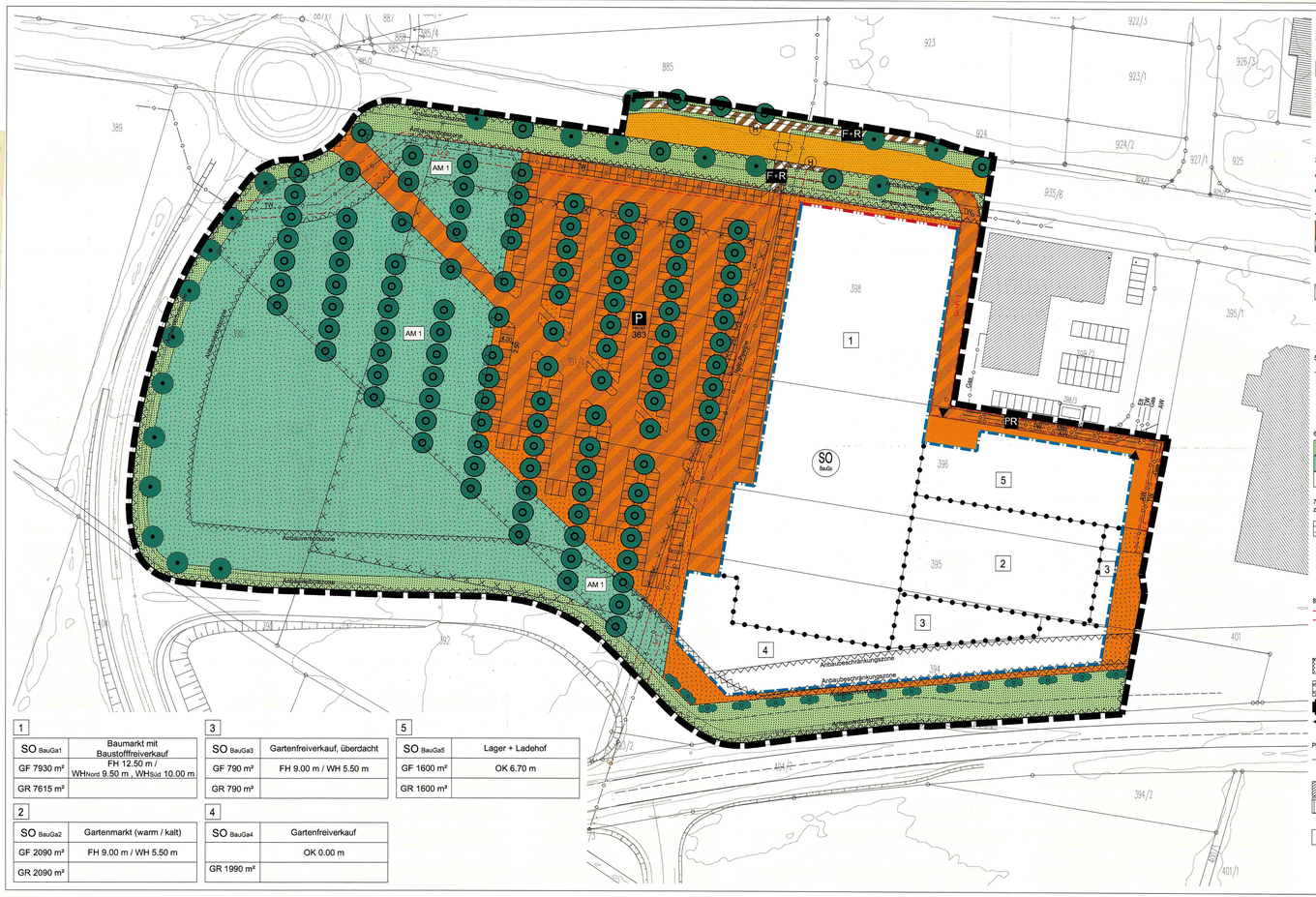

1	
SO BauGa1	Baumarkt mit Baustofffreiverkauf
GF 7930 m²	FH 12.50 m / WHNord 9.50 m , WHSüd 10.00 m
GR 7615 m²	

2	
SO BauGa2	Gartenmarkt (warm / kalt)
GF 2090 m²	FH 9.00 m / WH 5.50 m
GR 2090 m²	

3	
SO BauGa3	Gartenfreiverkauf, überdacht
GF 790 m²	FH 9.00 m / WH 5.50 m
GR 790 m²	

4	
SO BauGa4	Gartenfreiverkauf
	OK 0.00 m
GR 1990 m²	

5	
SO BauGa5	Lager + Ladehof
GF 1600 m²	OK 6.70 m
GR 1600 m²	

Planzeichenerklärung

Planzeichen mit Normcharakter

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

SO Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt gemäß § 11 BauNVO

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

GF	Geschossfläche
GR	Grundfläche
WH	Wandhöhe
FH	Firsthöhe
OK	Oberkante

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung:
Private Parkfläche

PR Privatstraße

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Pipeline	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
	Kraftstoffleitung
TW	Trinkwasserleitung
AW	Abwasserkanal
Elt	Elektroleitung
Gas	Erdgasleitung

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Trenngrün

private Grünfläche, Zweckbestimmung: Vorhabenbegleitgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur uns Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

zu pflanzende Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr+Fr Geh- und Fahrrecht

Lr Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB): Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Nutzungsmaßes

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

398 Flurstücksnummer

Gebäudebestand

H Stellplatzanordnung / -gliederung, vorgeschlagen

Bushaltestelle

AM ... Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Bezeichnung
GF	Höhe baulicher Anlagen
GR	

Teil B Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 03. März 2005 (GVBl. S. 69), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127), zuletzt geändert am 23. April 1993 (BGBl. S. 466) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28/6-3 „OBI",

bestehend aus
A) Planzeichnung; B) Textlichen Festsetzungen; C) Begründung; D) Verfahrensvermerken,

als **S A T Z U N G**.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

0. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorhergehenden Bebauungspläne.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die als Sondergebiet dargestellte Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen für einen Bau- und Gartenmarkt, einschließlich der in Verbindung mit dem Bau- und Gartenmarkt stehenden Lager- und Ladehofflächen sowie der Büro- und Sozialräume als auch der Stellplätze.

Die Sortimentsbereiche und Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenmarkt werden wie folgt begrenzt:

Bauteil	Gebrauchsbezeichnung gem. Nutzungsschablone	max. Verkaufsfläche m² (VF)	max. bewertete Verkaufsfläche m²	davon Randsortimente (innerrasch. relevante Sortimente)
Baumarkt	SOBauGa1	6520	6520	
Baustoffe überdacht	SOBauGa1	485	243	
Summe Baumarkt	SOBauGa1	**7005**	**6763**	**483**
Gartenmarkt warm / kalt	SOBauGa2	2020	2020	
Gartenmarkt überdacht	SOBauGa3	775	388	
Gartenfreiverkauf	SOBauGa4	1985	496	
Summe Gartenmarkt	SOBauGa2-4	**4780**	**2904**	**483**
Summe gesamt		**11785**	**9667**	**966**

Die maximale Verkaufsfläche entspricht der in der Begründung definierten Nettoverkaufsfläche. Als bewertete Verkaufsflächen gelten 100% der Innenverkaufsfläche, 50% der überdachten Freiverkaufsfläche und 25% der unüberdachten Freiverkaufsfläche.

Die Festsetzung zu den Randsortimenten entspricht der gemäß Raumordnungsverfahren zulässigen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Warenangebote im Sinne des Anhangs zum Landesentwicklungsprogramm Bayern. Sie wird mit 10 % der bewerteten Gesamtverkaufsfläche festgelegt und zu gleichen Teilen auf den Bau- und Gartenmarkt aufgeteilt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Geschossfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

2.2 Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan.
Für die einzelnen Bauteile des Bau- und Gartenmarktes gelten folgende Höhenbezugspunkte:
SO_{BauGa} 1, 2, 3 und 5: 527,70 m ü. NN
SO_{BauGa} 4: Oberkante Fußboden SO_{BauGa} 1

2.4 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe
(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im SO_{BauGa} 1 und SO_{BauGa} 5 darf durch Lichtbänder um maximal 1,50 m überschritten werden.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt wird eine abweichende Bauweise bestimmt. Bei der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 (4) und 23 BauNVO)
Siehe Einzeichnungen im Plan.
Für die in dem Sondergebiet erlaubten Arten der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 (4) BauNVO eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig. Die maximal mögliche GRZ wird für das Sondergebiet auf 0,9 festgesetzt.

3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (4) BauNVO)
Auf der privaten Parkplatzfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind zwei Einkaufswagen-Sammelplätze im Eingangsbereich östlich der Nato-Pipeline.

4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Plan.

5 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist, sofern es nicht als Brauchwasser im Gartenmarkt eingesetzt wird, oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern. Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächliche Versickerung nicht ausreichen. Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Freiflächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden.

7 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

8.1 Anlage von baumüberstandenen Wiesenflächen / Strauchpflanzung (Ausgleichsflächen)

Die in der Planzeichnung mit AM 1 gekennzeichneten und mit dem Planzeichen 13.1 abgegrenzten Flächen sind - mit Ausnahme der Strauchpflanzung - als extensiv genutztes Grünland (Mähd 2x jährlich, nicht vor dem 15. Juli) zu entwickeln. Auf der Fläche sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung Bäume, jeweils einer Art, der Liste D (STU 18/20) zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 abgegrenzten Flächen ist entlang der westlichen und der südlichen Grenze des Parkplatzes, außerhalb der Schutzbereiche von Versorgungsleitungen, eine 5 m breite Hecke aus locker gepflanzten Sträuchern der Liste B anzulegen. Dabei sind auf 10 m² drei Sträucher zu pflanzen.

Die Ausgleichsfläche ist durch verkehrsrechtliche Regelungen bzw. durch landschaftsgerechte Barrieren (Baumstämme o.ä.) vor anderweitigen Nutzungen zu schützen.

8.2 Begrenzung der Bodenversiegelung
Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind nur auf Hauptfahrwegen (z.B. Zufahrt und Fahrgassen) und auf Flächen, wo dies aus anderen betrieblichen Gründen unumgänglich ist (z.B. Bereiche mit Schwerlastverkehr), sowie für den nördlich der B 2 verlaufenden Fuß- und Radweg zulässig.
Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.
Gr+Fr 1: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstückes 398/2 Gemarkung Puch
Lr 1: Mineralölrodukleitungsrecht zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland (3 m beiderseits der Leitung)
Lr 2: Wasserleitungsbelassungs- und Betreungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied
Lr 3: Leitungsbelassungs- und Betreungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied, der Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH, der Erdgas Südbayern GmbH und der Stadt Fürstenfeldbruck
Lr 4: Leitungsbelassungs- und Betreungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Gruppe Landsberied, der Erdgas Südbayern GmbH und der Stadt Fürstenfeldbruck

10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der Baugrenzen darf die je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von
tagsüber $L_{WA}'' = 66,5$ dB(A)
nachts $L_{WA}'' = 51,5$ dB(A)
nicht überschreiten.
Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA-Lärm heranzuziehen. Bei Vorlage des Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

11.1 Straßenraumbegrünung
Die Baumreihe südlich der B 2 ist entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung durch Spitzahorn (STU 18/20) zu ergänzen.

11.2 Parkplatzbegrünung
Zur Begrünung der privaten Parkfläche sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung Bäume, jeweils einer Art, unter Verwendung von Arten der Liste A (STU 18/20), zu pflanzen.

11.3 Begrünung der Parkplatzzufahrt
Entlang der Zufahrt zur privaten Parkfläche sind entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung beidseitig Anomblume 1. Ordnung, jeweils einer Art (STU 18/20), zu pflanzen.

11.4 Begrünung von Zäunen
An Grünflächen angrenzende Zäune sind durchgängig mit Kletterpflanzen der Liste C zu begrünen.

11.5 Eingrünung der Gartenfreiverkaufsfläche
Zwischen der B 471 und dem SO_{BauGa} 4 ist entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung eine 5 m breite, geschlossene, freiwachsende und baumüberstandene Hecke aus Sträuchern der Liste B und Bäumen der Liste D anzulegen.

11.6 Baumstandorte
Die Standorte der Bäume können um bis zu 2,0 m verändert werden, wenn aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen eine Pflanzung am festgesetzten Standort nicht möglich ist. Bei Baumpflanzungen in einem Abstand von bis zu 2,50 m zu einem Medienträger sind geeignete Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

13 Regelungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)
Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchNG wird wie folgt festgesetzt:

Der Ausgleich für den Eingriff durch das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt erfolgt im Umfang von 7278 m² auf den Flurstücken 390, 391, 391/1, 391/2, 392/1 und 394 der Gemarkung Puch durch die Ausgleichsmaßnahme AM 1 (textl. Festsetzung Ziffer 1.8).

Der Ausgleichsbedarf im Umfang von 103 m² für die Einordnung der Mittelinsel auf der B 2 in Verbindung mit den Bushaltestellen sowie den Fuß- und Radweganbindungen erfolgt auf dem Flurstück 225 der Gemarkung Aich.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

1. Werbeanlagen
Zulässig sind Werbeanlagen am Gebäude, bestehend aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, die den jeweiligen First nicht übersteigen.
Unzulässig sind reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegten Licht.

2. Einfriedung
Für Freiverkaufsflächen, Lagerflächen, Sicherheits- und Anlieferungsbereiche sind Umzäunungen bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Unzulässig sind Einzäunungen von öffentlichen Grünflächen.

3. Abstandsflächen
Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt gelten die Abstandsflächen wie bei Gewerbe- und Industriegebieten.

III Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Entlang der B 2 ist gemessen vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein 10 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten (Anbauverbotszone).

Entlang der B 471 sowie der Nordumfahrung Neulindach ist gemessen vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG ein 20 m breiter Streifen von baulichen Anlagen freizuhalten (Anbauverbotszone).

Entlang der B 471 ist gemessen vom Fahrbahnrand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG i.V.m. Art. 27 BayStrWG ein 30 m breiter Streifen von Hochbauten freizuhalten (Anbaubeschränkungszone).

2. Bauschutzbereich des Flugplatzes
Gemäß § 12 Abs. 3 ZR 1a LuftVG ergibt sich aus der Lage im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck eine maximal zulässige Bauhöhenbeschränkung von 541,80 m ü. NN.

IV Hinweise

1. Pflanzlisten
Liste A: Bäume - Stellplatzbegrünung (STU 18/20)
Feldahorn *(Acer campestre)*, Hainbuche *(Carpinus betulus)*

Liste B: Sträucher (2 x v)
Haselnuss *(Corylus avellana)*, Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*, Schlehe *(Prunus spinosa)*, Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*, Liguster *(Ligustrum vulgare)*, Faulbaum *(Frangula alnus)*, Kreuzdorn *(Rhamnus catharticus)*, Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*, Wolliger Schneeball *(Viburnum lantana)*

Liste C: Kletterpflanzen
Waldrebe *(Clematis vitalba)*, Hopfen *(Humulus lupulus)*, Echtes Geißblatt *(Lonicera caprifolium)*, Gemeine Jungfernrebe *(Parthenocissus inserta)*, Schlingknöterich *(Polygonum aubertii)*

Liste D: Bäume - Ausgleichsfläche AM 1 (STU 18/20)
Feldahorn *(Acer campestre)*, Hainbuche *(Carpinus betulus)*

Für die Listen A und D werden rotäubige oder fremdländische Sorten ausgeschlossen.

2. Brandschutz
Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten.

Fürstenfeldbruck, den 15. Feb. 2006

gez. Kellerer
Sepp Kellerer
(Oberbürgermeister)

Stadt Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 28/6-3 "OBI"

Satzung - *Beglaubigte Abschrift*

Planfassung: 22.06.2004 / 20.07.2005 / 27.10.2005 / 13.12.2005
Satzungsbeschluss: 13.12.2005

Maßstab: 1 : 500 i.O.
20 0 20 40 60 80 100

ARTEC ARCHITEKTEN
PARTNERSCHAFT
FREIRAUMPLANUNG UND ÖKOLOGIE-ENTWICKLUNG
Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Sachse
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Werner Straße 61
D-01219 Dresden
Fax 0351-4779916