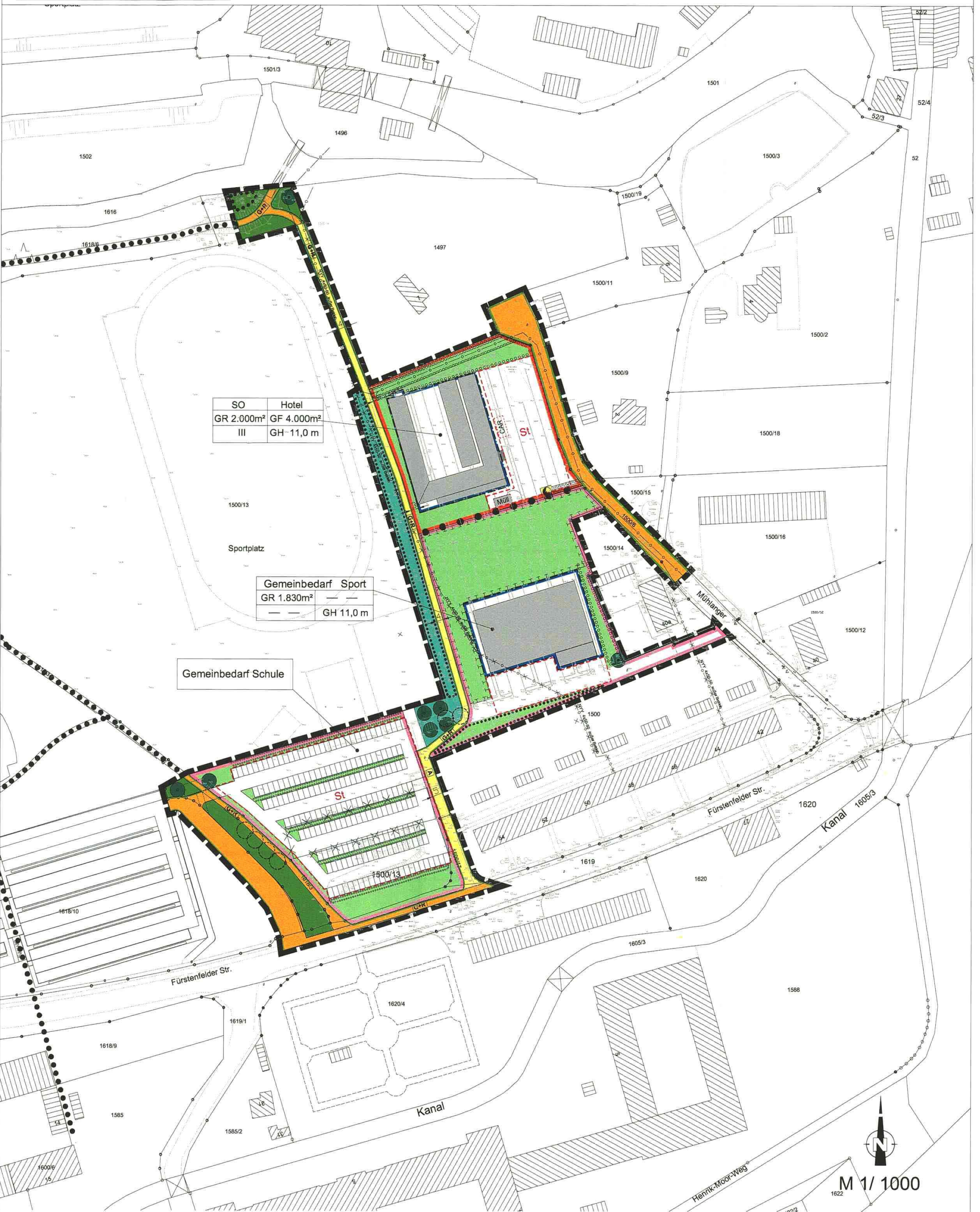


Planzeichnung
 Festsetzungen durch Planzeichen
 Festsetzungen durch Text
 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

A Planzeichnung



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Sondergebiet
- Fläche für Gemeinbedarf
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Grundfläche als Höchstmaß, Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden
- Geschossfläche als Höchstmaß
- Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, drei Vollgeschosse
- maximale Gebäudehöhe (siehe Text)
- Baugrenze
- Umgrenzung für Flächen für Stellplätze
- Fläche für Carports
- Fläche für Müll
- öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg öffentlich-rechtlich zu widmen
- Straßenbegrenzungslinie
- gemeinsamer Geh- u. Radweg
- Anliegerstraße, gemeinsamer Geh- u. Radweg
- öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche, Randeingrünung
- private Frei- bzw. Gartenfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe Festsetzung durch Text
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, unterbrechungen zulässig
- Anpflanzung 1.Wuchsordnung (siehe Artenliste Hinweis)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Maßangabe
- Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten, zugunsten des Versorgungsträgers (Wasser- und Stromversorgung; Stadwerke)
- Trafostation

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 SONDERGEBIET nach § 11 BauNVO
 Im SO „Hotel“ sind lediglich Nutzungen zulässig, die einem Beherbergungsbetrieb dienen.
 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF nach § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB
- 2. Bauliche Gestaltung**
 2.1. Gebäudekörper im SO „Hotel“
 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11,0 m über geplantem Gelände bzw. maximal 529,40 m ü.NN. Geringfügige Überschreitungen für betriebstechnisch notwendige Anlagen sind zulässig. Die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 518,70 m ü.NN betragen.
 2.2. Werbeanlagen
 Im Bereich des SO Hotel ist großflächige Lichtreklame nicht zulässig.
 2.3. Sporthalle in der Fläche für Gemeinbedarf „Sport“
 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 11,0 m über geplantem Gelände.
 2.4. Aufschüttungen und Abgrabungen
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind lediglich bis maximal 0,50 m zulässig.
- 3. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
 3.1. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck wird für das Hotel folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt: 1 Stellplatz je 2 Zimmer.
 3.2. Befestigte Flächen
 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieselschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, u.ä.). Die Parkplätze an der Fürstenfelder Straße sind analog der bereits vorhandenen Klosterparkplätze mit Rasengittersteinen auszuführen.
 3.3. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4. Abstandsflächen**
 4.1. Im SO „Hotel“ muss zur westlichen Grundstücksgrenze hin eine Abstandsfläche von einem Viertel der Wandhöhe (H_W) eingehalten werden.
 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO.
- 5. Regenwasserrückhaltung**
 5.1. Festsetzung von Rückhalteräumen
 Auf dem Baugrundstück sind folgende Regenrückhalteräume bzw. -Volumen nachzuweisen:
 SO „Hotel“: 180 m³
 Gemeinbedarfsfläche „Sport“: 340 m³
 Gemeinbedarfsfläche „Parkplatz“: 320 m³
 Die festgesetzten Regenrückhalteräume können ausnahmsweise bei Vorlage eines entsprechenden Nachweises im Rahmen eines Wasserrechtsantrages unterschritten werden.
- 6. Immissionsschutz**
 6.1. Im Bereich des Sondergebiets „Hotel“ sind unter Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschbelastung an der angrenzenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm der jeweiligen Gebietskategorie einzuhalten.
- 7. Grünordnung**
 7.1. Die in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen 1. Wuchsordnung (s. Artenliste E 10.1) zu ersetzen. Unterbrechung zu Gunsten der Sichtbeziehung zum Kloster sind in mehreren Bereichen auf je max. 10 m Länge zulässig.
 7.2. Fläche mit Bindung für Bepflanzung - Pflanzgebot für Private Grünfläche 1 - Parkplatz an der Fürstenfelder Straße
 Die Grünstreifen sind als Versickerungsmulde für Oberflächenwasser auszubilden. Die Grünstreifen sind mit einer Hecke (antag Klosterparkplätze) zu bepflanzen, Mindest-Pflanzgröße: 2xv, m.B. 100-125.
 7.3. Fläche mit Bindung für Bepflanzung - Pflanzgebot für Private Grünfläche 2, nördlich Baufenster Hotel Pro 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindest-Pflanzgröße 16/18 STU zu pflanzen (s. Hinweise, E 10.1 und 10.2)
 7.4. Fläche mit Bindung für Bepflanzung - Pflanzgebot für Private Grünfläche 3, östlich Baufenster Sporthalle
 Je 200 qm Grünfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Wuchsordnung, Mindest-Pflanzgröße 16/18 STU zu pflanzen (s. Hinweise, E 10.2 und 10.2). Darüber hinaus ist eine ein- drei-reihige, unterbrochene Strauchpflanzung (Strauchgruppen) anzulegen (s. Hinweise, E 10.3).
 7.5. Private Grünfläche 4 - westlich und südlich Hotel
 Die nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen**
 8.1. Private Grünfläche 5 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Pro 200 qm sind mind. ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm), Mindest-Pflanzgröße 16/18 STU zu pflanzen (s. Hinweise B 4.1. und 4.2.). Die gesamte Fläche ist im Bereich der Versickerungsmulden als autotypische Feuchtwiese und in den übrigen Bereichen als artenreiches Extensiv-Grünland anzulegen und mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen (50% Kräuteranteil, 50% Gräseranteil). Die Mahd erfolgt 2x jährlich.
 8.2. Ausgleichsfläche, Flurnummer 121, Gemarkung Aich
 Die Fläche ist bereits im Rahmen des Ökotoxos als Obstwiese mit standortgerechten Obstsorten angelegt und wird dem Eingriff durch das Bauvorhaben zugeordnet.
 8.3. Die Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich zu 100% auf den Eingriff. Sie sind zu 82 % der Bebauung und zu 18% den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurnummer, hier z.B. 687
- Hauptversorgungsleitung, hier: Hauptwasserleitung
- Versorgungsleitung außer Betrieb, hier: Niederspannungsleitung
- Geländepunkt gemessen vom natürlichen Gelände am festgelegten Punkt
- Baumbestand vorhanden
- Abbruch Gebäude
- gepl. Gebäude

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

- 1. Plangrundlagen**
 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde vom Vermessungsamt FFB zur Verfügung gestellt. Ein topographisches Aufmaß wurde durch die Fa. Binn erstellt. Eine Baumkartierung liegt auf Grundlage des Baumkatasters vor. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Immissionsschutz**
Gewerbegeräusche
 Mit dem Bauantrag des geplanten Hotels ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen in welchem die schalltechnische Ausführung der haustechnischen Anlagen und der Umfang der gewerblichen, nächtlichen Nutzung (z.B. Anlieferung von Waren usw.) festgestellt werden und der Nachweis erfolgen muss, dass die im Lärmschutzgutachten zum Schutz der Nachbarschaft aufgeführten Lärmimmissionsgrenzwerte eingehalten werden.
Sport- und Freizeitgeräusche
 Durch die Nutzung der Sportanlagen der Polizeifachhochschule können sich im Bereich des geplanten Hotels trotz der Einhaltung des Miteilungspegels vereinzelt Störungen durch einzelne Geräuschspitzen (Starterkloppes, Schiedsrichterfelle usw.) ergeben. Daher wird empfohlen, im Zuge der Detailplanung des Hotels diese möglichen Störungen mittels schalltechnischer Untersuchung zu ermitteln und gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
 Auf die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 206023 / 2 vom 12.04.2006) des Ingenieurbüros Greiner wird verwiesen.
 Parkplatz entlang der Fürstenfelder Straße
 Eine uneingeschränkte Nutzung des geplanten Parkplatzes ist nur im Fall einer öffentlichen Widmung möglich. Ohne eine öffentliche Widmung ist der geplante Parkplatz nach TA-Lärm zu beurteilen mit der Folge, dass gemäß ergänzender Stellungnahme zur Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Stellungnahme Nr. 206023 / 3 vom 28.08.2006) des Ingenieurbüros Greiner die Nutzung zur Nachtzeit nur eingeschränkt möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist in diesem Fall ein schalltechnisches Gutachten anzufertigen, in welchem die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.
- 3. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
 Für das Hotel wird auf den abweichenden Stellplatzschlüssel gem. Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen verwiesen.
 Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck.
- 4. Bauschutzbereich Flugplatz**
 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dieser beginnt ab einer Höhe von 541,50 m ü.NN. Das natürliche Gelände liegt bei ca. 518 m ü.NN. Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich bedarf der Zustimmung, das Aufstellen von Kränen und anderen Luftfahrthindernissen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd, Milit. Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
- 5. Bodendenkmäler**
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSOiG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 6. Wasserwirtschaft - Versickerung von Niederschlagswasser, Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser**
 Die Entwässerungsanlage Parkplatz sowie alle sonstigen Entwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 f) erstellt werden.
 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) vom 01.01.2000 (GVB. Nr. 3/2000) erfüllt ist und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
 Bauliche Anlagen sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern. Bei großen Hochwasserereignissen kann ein Anstieg des Grundwassers über Gelände nicht ausgeschlossen werden.
- 7. Brandschutz**
 Es wird angeregt, sich bei der Gebäudeplanung bezüglich des erforderlichen Brandschutzes möglichst frühzeitig mit dem Stadtbrandrat der Stadt Fürstenfeldbruck in Verbindung zu setzen.
- 8. Barrierefreie Nutzung**
 Es wird angeregt, die Gebäude und das Umfeld (z.B. Zugänge, Wegeverbindungen) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 19025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlnutzer" zu beachten.

9. Begrünung von Flachdächern, Regenwassernutzung, umweltfreundliche Energien

- Es wird angeregt, Flachdächer zu begrünen, Regenwasser für die Brachwassernutzung zu verwenden und umweltfreundliche Energien zu verwenden.
- 10. Pflanzlisten Gehölzarten und Qualitäten**
 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
 - 10.1. Artenliste Bäume I. Wuchsordnung, STU 20/25:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winter-Linde	Tilia cordata
 - 10.2. Artenliste Bäume II. und III. Wuchsordnung STU 18/20:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Regionale Obstsorten, Hochstämme	
 - 10.3. Artenliste Sträucher**

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildrosen	Rosa canina, glauca, pimpinellifolia und andere
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana und andere Arten
- Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AÖGBÖ hingewiesen. Darüber hinaus sind die bestehenden Leitungsrechte zu beachten.
 Besonders während der Bauzeit sind die bestehenden Bäume durch Schutzläuzne gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.
 Abgrabungen im Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumbestands sind nur mit fachgerechten Maßnahmen wie Wurzelschutzvorhang zulässig. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Überfüllungen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind zu vermeiden. In Ausnahmefällen können sie zugelassen werden, sofern eine artspezifische Verträglichkeit der Bäume besteht, und Maßnahmen zu einer dauerhaften Belüftung von Stamm und Wurzel ergriffen werden. Näheres regelt DIN 18920.
 Die Verlegung von Ver- und Entsorgungleitungen ist auf die Standorte der vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Ein Mindestabstand von 2,5 m ist einzuhalten. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Fürstenfeldbruck, den 15.03.2007
- | | |
|---|---|
|gez. Kellerer.....
Sepp Kellerer
Oberbürgermeister |gez. Kornacher.....
Planfertiger
Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbaumeister |
|---|---|

begl. Abschrift

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 33 „Hotel- und Sportstandort Fürstenfeld“

