

Die Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 9 und 10 BauGB, Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- und der Verordnung über die städtebauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**  
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 50 und Nr. 50/2.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Die Baugruben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 8 und 9 BauNVO als **Gewerbegebiet** und **Industriegebiet** festgesetzt.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet durch Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Industriegebiet ist sie bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die festgesetzten, maximalen Wandhöhen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, wobei im Industriegebiet im mittleren Teilbereich innerhalb einer zweiten Baugrenze eine größere Wandhöhe (max. 20,00 m) zulässig ist. Die Gebäude mit der Wandhöhe von max. 20,0 m dürfen innerhalb dieser zweiten Baugrenze eine Grundfläche von 8 000 qm nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich.

Bei der Berechnung der Baumassenzahl im Industriegebiet bleiben Gebäudeteile, die sich unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befinden, außer Betracht, soweit sich darin keine Außenräume befinden.

**BAULICHE GESTALTUNG**  
Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 25° Dachneigung) zulässig.  
Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellfarbigen oder stark reflektierenden Farben sind unzulässig.  
Das Landschaftsbild störende Werberemarken und blinkende Leuchtreklamen sind unzulässig.  
Die Dächer sind, mit Ausnahme von Glasflächen, zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt je nach Gründachsystem 5 bis 10 cm.

**STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND EINFRIEDUNGEN**  
Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig; offene und überdachte Tiefgaragenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die nach BayBO erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Beschäftigten sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.  
Längstens bis zur endgültigen Fertigstellung der Betriebsgebäude wird eine Befreiung von der Festsetzung unter Ziffer 5.2 ausnahmsweise zugelassen.  
Die oberirdischen Stellplätze für Besucher dürfen nur in den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.  
Neu errichtete, oberirdische Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.  
Bei neu errichteten, oberirdischen Pkw-Stellplätzen ist im Abstand von 6 Stellplätzen jeweils ein großkroniger Laubbaum I. Wuchsortung zu pflanzen.  
Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bzw. Metallgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.  
Niederschlagswasser aus Dachflächen und von befestigten Hofflächen ist auf den Grundstücken versickern zu lassen.  
Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

**ALTLASTEN**  
Die gesamte Grundstücksfläche der Flur Nr. 1022 (Fa. Schörg) wird als Altlastenstandort gekennzeichnet.

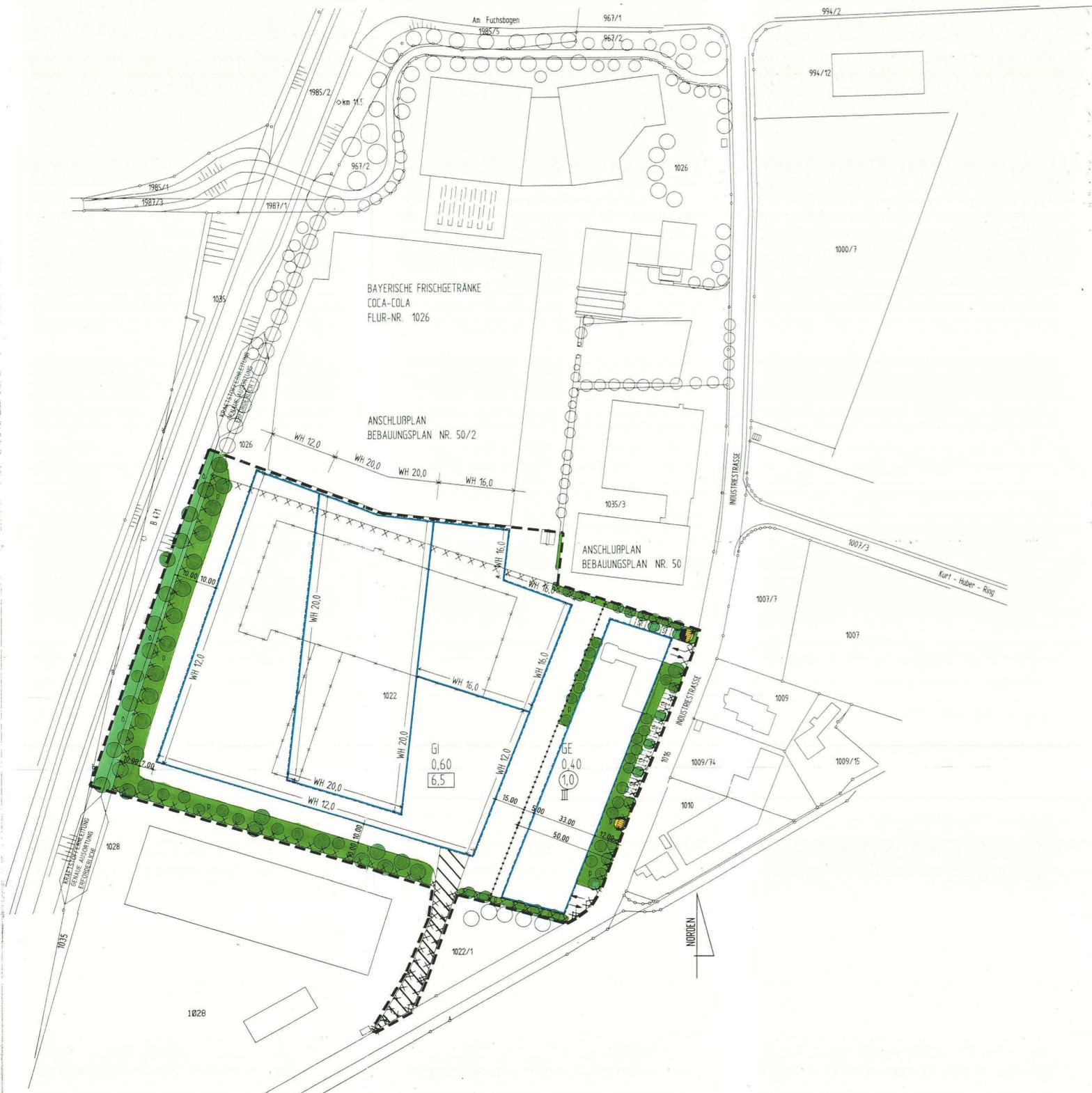
**IMMISSIONSSCHUTZ**  
Es sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen (inkl. den Geräuschemissionen des im Geltungsbereich stattfindenden Kfz-Verkehrs) einen immisionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel tagsüber von 64 dB (A) und nachts von 49 dB (A) nicht überschreiten.  
Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, in dem die Einhaltung der in Absatz 1 festgelegten immisionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die aufgrund der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 3 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte von tagsüber 52 dB (A) und nachts 37 dB (A) für die nördlich und südlich gelegenen allgemeinen Wohngebiete nachgewiesen wird. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, daß es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine geräuscharme Nutzung handelt.

- 8. GRÜNORDNUNG**
- 8.1 Jedem Bauantrag bzw. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der grünordnungsplanerischen Festsetzungen beizugeben.
- 8.2 Gehölzverwendung  
Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle natürliche Vegetation.  
Bäume I. Wuchsortung:  
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;  
Bäume II. Wuchsortung:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm;  
Sträucher:  
Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt;  
Die Pflanzliste ist den Festsetzungen durch Planzeichen zu entnehmen. Die im Plan dargestellten Standorte der zu pflanzenden Bäume können variiert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.
- 8.3 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind vollständig zu bepflanzen; es ist auf einen stufen Gehölzaufbau mit ausreichend breitem Strauchmantel und eine aufgelockerte Verteilung der Bäume innerhalb der Pflanzung zu achten.
- 8.4 Die Abstandsflächen zwischen befestigten Flächen und Außenfassade sind hinter dem Hochbordstein zu begrünen.
- 8.5 Die überwiegend fensterlosen Fassadenflächen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 8.7 Der 5,0 m breite Grünstreifen auf der Westseite der GE-Fläche kann in seiner Lage verändert und geteilt werden. Die Gesamtfläche von 250 qm darf nicht unterschritten werden.

- B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - GE** Gewerbegebiet
  - GI** Industriegebiet
  - 0,6** max. Grundflächenzahl z.B. 0,60
  - 1,00** max. Geschosflächenzahl z.B. 1,00
  - 6,5** max. Baumassenzahl z.B. 6,50
  - III** max. 3 Vollgeschosse
  - Baugrenze (blau)
  - Flächen-Stellplätze
  - max. 20,0** max. Wandhöhe z.B. 20,0 m
  - 15,00 5,0** Maßangabe in Metern
  - Fläche für Bahnanlagen
  - Einfahrt / Ausfahrt
  - Gasstation
  - Trato
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - zu pflanzende Bäume
  - Altlasten-Standort

- D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:**
- zu beseitigendes Gebäude
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - bestehende Gebäude
  - z.B. 1026** Grundstücksnummer
  - Kraftstoff-Fernteilung; genaue Ausortung erforderlich

- C. HINWEISE DURCH TEXT:**
1. **ALTLASTEN**  
1.1 Das Altlastengutachten liegt vor; es ist mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck abgestimmt. Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Um den Haftungsausschluß der Stadt FFB zu garantieren, ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Über das weitere Vorgehen wird auf der Grundlage des konkreten Bauantrages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden entschieden.
2. **GRÜNORDNUNG - Pflanzliste**  
Auswahl zulässiger Baumarten und Sträucher:  
2.1 Bäume, I. Wuchsortung:  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Carpinus betulus - Weißbuche  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Tilia cordata - Linde  
Fraxinus excelsior - Esche  
Kiefer  
2.2 Bäume, II. Wuchsortung:  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Sorbus aria "Magnifica" - Mehlbeere  
Acer campestre - Feldahorn  
2.3 Sträucher:  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus sanguinea - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuß  
Eurolymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Mespilus germanica - Mispel  
Buxus sempervirens - Buchsbaum  
Rosa canina - Hundrose  
Cornus mas - Hartriegel  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Sambucus nigra - Holunder  
Syringa vulgaris - Flieder  
Taxus baccata - Eibe  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball  
Pneunum sponosus - Schiele  
Crataegus monogyna - Weißdorn
3. **DACHBEGRÜNUNG**  
Die Dächer sind, mit Ausnahme von Glasflächen, zu begrünen, wobei die Substrathöhe, je nach Grundachssystem und Stalk, zwischen 5 bis 10 cm beträgt.
4. **ENERGIEVERSORGUNG**  
Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
5. Gemäß dem Schreiben des Kreisbrandrates vom 29.09.1995 sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasser Versorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO). Die allgemeinen Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz des Kreisbrandrates in den Stellungnahmen vom 29.09.1995 und 31.03.1996 sowie der Reg. v. Obv. vom 28.08.1995 sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.
6. Gemäß der Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.09.1995 wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.
7. Das Plangebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b 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. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV - Milit. Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG). Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 21 LuftVO bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
8. **KARTENGRUNDLAGE**  
Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Katasterblätter M 1:1000 zugrunde; die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Der Baubestand wurde vom Planer ergänzt.



**Verfahrenshinweise**

- Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 25.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.1996 bis 11.04.1996 öffentlich ausgestellt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 25.06.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 20.11.1996 gem. § 11 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Bescheid vom 09.01.1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **07.02.1997** ortsüblich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 07.02.1997 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 S. 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Fürstenfeldbruck während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

STADT: FÜRSTENFELDBRUCK  
BEBAUUNGSPLAN NR. 50 / 6  
INDUSTRIEGEBIET WEST

BEBAUUNGSPLAN: ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 50 UND DES BEBAUUNGSPLANES 50/2 IM TEILBEREICH DER FLURNUMMER 1022 UND IN DEN TEILBEREICHEN DER FLURNUMMER 1026 FLURNUMMER 1035

PLANFERTIGER: JOHANN G. MÖLLER-HAHL HEINZ KLESSINGER  
DIPL.-ING. ARCHITECTEN  
SCHÖNDORFER STRASSE 15  
86919 LITTING *Sepp Kellerer*  
TELEFON: 08806 / 354  
TELEFAX: 08806 / 2831

GEZEICHNET: ANDREAS HARTGE

MASSTAB: M = 1:1000

PLANDATUM: 31.05.1995 aufgestellt  
10.07.1995 geändert  
20.11.1995 geändert  
28.11.1995 geändert  
10.06.1996 geändert  
25.06.1996 geändert  
05.02.1997 ergänzt gemäß Schreiben des LRA vom 9.01.1997

*geb. 50/8*