

BEGLAUBIGT ABSCHRIFT

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 50/8

“ANSCHLUSSSTELLE AM FUCHSBOGEN”

Planverfasser: Johann Müller-Hahl, Dipl.Ing. Architekt
Kreuthofer Str. 14 a
86899 Landsberg

Grünordnung
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
St. Andrästr. 8
82398 Etting-Polling

Plandatum: 17.12.2002 Vorentwurf
03.12.2003 Entwurf
28.09.2004

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9,10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl.
S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132) und Art. 3 des Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatschG- i.d.F. der Bek. vom
18.08.1998 (GVBl. S. 593) diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),
bestehend aus

- Planzeichnung
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen
- Festsetzungen durch Text
- Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Text

als SATZUNG

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

Dieser Bebauungsplan verdrängt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Änderungen.

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1. Im **GI** dürfen die Gebäude mit der WH-2 max. 20,0 m eine Grundfläche von 8.000 m² nicht überschreiten.
- 1.2. Bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden die Grundstücksflächen des **GI**, des **GE-1** und des **GE-2** zusammengefasst. Für diese Gesamtfläche sind Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- 1.3. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche, oberirdische Baumasse zu ermitteln.

2. BAULICHE GESTALTUNG

- 2.1 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellfarbigen oder stark reflektierenden Farben sind unzulässig.
- 2.2 Unzulässig sind folgende Werbeanlagen:
Mit intermittierendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.), nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen, die auf Gewerbe oder Beruf aufmerksam machen sollen, rückstrahlende Werbeanlagen, großflächige Beschriftungen von Hauswänden.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND EINFRIEDUNGEN

- 3.1 Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Im **GE 2** ist die Errichtung von bis zu 3 oberirdischen Parkdecks (einschließlich der Erdgeschoßebene) zulässig.
- 3.3 Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune bzw. Metallgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

- 4.1 Geräuschemissionskontingentierung
Es sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen (inklusive den Geräuschemissionen des auf den Anlagengrundstücken stattfindenden Kfz-Verkehrs) die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Teilfläche	Geräuschemissionskontingent tagsüber in dB(A)	Geräuschemissionskontingent nachts in dB(A)
GI, GE1, GE2	64	49
GE3	65	50

Mit dem Bauantrag oder dem Antrag auf Nutzungsänderung ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, in der die Einhaltung der in der Tabelle festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachgewiesen wird. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine geräuscharme Nutzung handelt.

4.2 Baulicher Schallschutz

An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist Lärmpegelbereich IV zu Grunde zu legen.

4.3 Schallschutzwand

Die Lärmschutzwand im Süden der Flur-Nr.: 1022 ist in einer Höhe von mindestens 4,0 m über Gelände zu errichten. Sie darf eine Höhe von höchstens 4,5 m nicht überschreiten.

Die Lärmschutzwand im Westen der Flur-Nr.: 1028 ist in einer Höhe von mindestens 3,0 m über Gelände zu errichten. Sie darf eine Höhe von höchstens 3,5 m nicht überschreiten.

Die Lärmschutzwand ist gemäß ZTV-Lsw, Ausgabe 1988 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen in der jeweils gültigen Fassung, derzeit vom 18.3.1998), absorbierend auszubilden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten - Liste für die öffentlichen und privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 12- 14 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

(3) Heister

Mindestqualität: 2 x v. H. 150 –175 cm

Acer campestre	- Feldahorn
----------------	-------------

Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

(4) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Syringa vulgaris	- Wildflieder
Taxus baccata	- Eibe
Viburnum opulus	- Schneeball

5.2. Öffentliche Grünflächen

5.2.1 Verkehrsbegleitende Grünflächen entlang von Straßen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen nach Ziffer 5.1. (1) zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenfläche auszubilden. Die im Plan dargestellten Standorte der zu pflanzenden Bäume können variiert werden. Die Anzahl ist jedoch einzuhalten. Die Strauchpflanzungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Arten nach Ziffer 5.1 (4) auszuführen. Die Pflanzabstände bei den Sträuchern haben im Raster von 1m x 1m zu erfolgen. Je 20 Sträucher ist mindestens ein Gehölz nach Ziffer 5.1 (3) zu pflanzen.

5.2.2 Fläche zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

In den im Norden des Geltungsbereiches gelegenen Ausgleichsflächen sind die Asphaltflächen zurückzubauen mit Ausnahme von Teilflächen im Bereich des geplanten Fuß und Radwegs. Auf dem Kiesunterbau sollte nur eine geringe Abdeckung mit Oberboden von bis zu 25 cm erfolgen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen. Großbaumpflanzungen haben entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen nach Ziffer 5.1. (1) zu erfolgen.

5.2.3 Die Stellplätze im **GE 3** sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, wassergebundener Belag oder Pflaster). Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

5.3 Grünordnung im privaten Bereich

5.3.1 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, wassergebundener Belag oder Pflaster), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

5.3.2 Die Abstandsflächen zwischen befestigten Flächen und Außenfassade sind zu begrünen. Die Gesamtfläche dieser Pflanzstreifen darf im **GI** 1.000 m² nicht unterschreiten.

- 5.3.3 Der mindestens 3,0 breite Grünstreifen als Trennung zwischen dem **GI** und der **GE 2** Fläche kann in seiner Lage verändert und geteilt werden. Die Gesamtfläche von 500 m² darf nicht unterschritten werden.
- 5.3.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher im Raster von 1m x 1m zu pflanzen. Je 20 Sträucher ist mindestens ein Gehölz nach Ziffer 5.1 (2) oder (3) zu pflanzen.
- 5.3.5 Für den Betriebsablauf nicht benötigte Flächen sind als Rasen oder Wiesenflächen auszubilden und regelmäßig zu pflegen.
- 5.3.6 Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.
- 5.4. Zuordnung der Ausgleichsflächen
Für das Entfallen von Waldflächen von 0,698 ha findet ein externer Ausgleich auf Flurnummer 242 der Gemarkung Aich statt, der an den insgesamt erforderlichen Ausgleich angerechnet werden kann. Die Ausgleichsflächen werden zu 100 % der öffentlichen Verkehrsfläche Straßenbauvorhaben B 471 zugeordnet.
Für weiteren Ausgleichsbedarf auf Freiflächen werden Maßnahmen auf den Flurnummern 1985/5 und 967/1 (Ausgleichsflächen) durchgeführt. Die Art der Maßnahme ist in der Begründung festgelegt. Die Ausgleichsflächen sind zu 72 % der öffentlichen Verkehrsfläche B 471 sowie zu 28 % der öffentlichen Verkehrsfläche (Zubringerstraße) zugeordnet.
6. VERKEHRSFLÄCHEN
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 471 sind nicht zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH TEXT

1. **ABFALLRECHT (ALTLASTEN)**
Im Bereich des GI und des GE -2 (ehemaligen Schörggelande) erfolgte im Jahre 1999 eine Altlastensanierung. Sie wurde von zwei fachkundigen Ingenieurbüros begleitet. Die abschließenden Sohlbeprobungen zeigten, dass die vorgegebenen Sanierungszielwerte in allen Bereichen erreicht wurden, in den meisten Bereichen sogar deutlich unterboten wurden. Damit kann die Sanierung als erfolgreich abgeschlossen angesehen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Sanierungszielwerte keinesfalls den Werten eines natürlichen unbelasteten Bodens entsprechen. Vielmehr wurden diese Werte von den Fachbehörden unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung des Geländes so festgelegt, dass bei der gegenwärtigen Nutzung keine Gefährdung für Menschen oder das Grundwasser gegeben ist.
Dies hat jedoch zufolge, dass bei einer eventuellen späteren anderweitigen Nutzung des Geländes eine Neubewertung des Gefährdungspotentials des Grundstücks erforderlich ist, insbesondere wenn bei dieser Nutzung ein geringerer Versiegelungsgrad oder eine sensiblere Art der Nutzung, wie z.B. Wohnbebauung, vorgesehen ist.
Zudem ist damit zu rechnen, dass bei Erdaushubarbeiten auf dem Gelände teilweise belastetes Material anfällt, für das ein spezieller Entsorgungsweg festzulegen ist.
Deshalb ist bei Erdbewegungsarbeiten und bei einer Nutzungsänderung dieses Geländes das Referat 24-1 / Abfallrecht im Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beteiligen.
2. **GRÜNORDNUNG**
Jedem Bauantrag bzw. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der grünordnungsplanerischen Festsetzungen beizugeben.

3. VERSORGUNG

Im Bereich der "mit Leitungsrechten belastete zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck" sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten stets die Stadtwerke FFB zu beteiligen.

Bei Bepflanzung dieser Trassen sind die Sicherheitsabstände einzuhalten.

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

Durch das Netz der Stadtwerke könne 48 m³/h für Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens kann von der Genehmigungsbehörde verlangt werden, dass durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der in Ziff. 5.1 der Festsetzungen festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachgewiesen wird. Dieser Nachweis ist bezogen auf die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes an der nördlich und südlich benachbarten Wohnbebauung zu führen. Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der DIN ISO 9613-2 für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei die Höhe des Schallausbreitungsweges gemäß Gleichung 10 der DIN ISO 9613-2 mit $h_m = 3$ m über Gelände anzusetzen ist.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich beim geplanten Vorhaben um eine geräuscharme Nutzung (z.B. nur Büronutzung o. ä.) handelt.

Bezogen auf die Teilflächen **GI**, **GE1** und **GE2** sind die in Abschnitt 5.1. der Festsetzungen angegebenen Geräuschemissionskontingente gleichbedeutend mit der Einhaltung der auf Grund der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte von tagsüber 52 dB(A) und nachts 37 dB(A) an den nördlich und südlich gelegenen Wohngebieten.

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, in der die Einhaltung der in der Tabelle festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachgewiesen wird.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine geräuscharme Nutzung handelt.

5. ANBAUVERBOTSZONE UND ZUFAHRTEN

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke – Bauverbot.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt München (Sachgebiet Z5) vorzunehmen.

6. BAUSCHUTZBEREICH FLUGPLATZ

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 Süd – Milit. Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1 b 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. 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

7. **BODENDENKMÄLER**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt FFB) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

8. **KARTENGRUNDLAGE**

Diesem Bebauungsplan liegt ein digitaler Datensatz (Stand 02.05.2001) des Staatlichen Vermessungsamtes Fürstenfeldbruck zugrunde; die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Der Gebäudebestand wurde vom Planer ergänzt.

9. **PRIVATER GLEISANSCHLUSS**

Wegen den zu erwartenden Schallemissionen infolge des Betriebes des Privatgleisanschlusses der CCE AG wurde eine schalltechnische Untersuchung auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung der "Steger&Piening GmbH Lärmschutzberatung" vom 28.11.2003 ist folgendes :

- Unter den heutigen Voraussetzungen können tagsüber zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr bis
- zu 4 Fahrbewegungen (Ein- oder Ausfahrten) auf dem Rangiergleis stattfinden;
- Rangierbewegungen während der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auf dem Gleisanschluss sind aus Immissionsschutzgründen nicht möglich.

Fürstenfeldbruck,

.....
Sepp Kellerer, 1. Bürgermeister

.....
Dipl.Ing. Johann Müller-Hahl