

Urschrift

Stadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan-Nr. 57/3 Kiesgrube Stockinger

Landsberger- / Cerveteristraße

Geltungsbereich Flur-Nr.846/1, Gemarkung Fürstenfeldbruck

In der Fassung vom 20.03.2000

geändert am 29.06.2000

Die Stadt Fürstenfeldbruck

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. Vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ff) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 127) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Inhalt

- A. Plandarstellung Bebauungsplan und Grünordnungsplan
- B. Festsetzungen Bebauungsplan und Grünordnungsplan
- C. Hinweise
- D. Verfahrenshinweise
- E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Holger Wigand
Theodor-Fischer-Str. 15
80999 München



Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, 12. Okt. 2000

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck
Regierungsbezirk Oberbayern
Hauptstr. 31
82254 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141 – 28-0
Telefax 08141 – 28-444

B. Festsetzungen Bebauungsplan und Grünordnungsplan

**Zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3
Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße
Gemarkung Fürstenfeldbruck
in der Fassung vom 20.03.2000
geändert am 29.06.2000**

Projekt:
Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3, Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße,
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Auftraggeber:
Georg Stockinger, KG
Landsberger Str. 85, 82256 Fürstenfeldbruck


Planverfasser:
Architekturbüro Dipl.-Ing. Holger Wigand
Theodor-Fischer-Str. 15, 80999 München

Planungsstand: B-Plan/GO-Plan NR. 57/3 – Satzung i.d.F.v. 20.03.2000, geändert am 29.06.2000

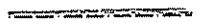
B. FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Planzeichen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs

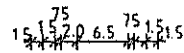
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) [Pkt. 5.1]

GE	
0,8	2,5
II	

Gewerbegebiet [Pkt. 3.1.1]

Max. GRZ 0,8 / Max. BMZ 2,5 [Pkt. 4.1 + 4.2]

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse [Pkt. 4.1 + 4.2]



Maßangabe in Metern, z.B. 6,5 m

531,65

Höhenangabe in Metern über Normal Null (NN) [Pkt. 4.3.1]



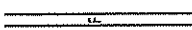
Maßangabe Radius in Metern, z.B. 11,0 m

846/1

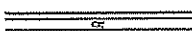
Flurstücksnummer



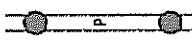
Neu anzulegende Erschließungsstraße, Breite 6,50 m
[Pkt. 4.3.1 + 4.3.2]



Neu anzulegender Fußweg, Breite 1,50 m



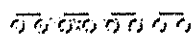
Neu anzulegender Radweg, Breite 1,50m, mit Sicherheitsstreifen, Breite 0,75 m



Öffentliches Straßenbegleitgrün (Bäume und Rasenflächen) **mit** öffentlichen
Parkplätzen, Breite 2,00 m [Pkt. 7.1 + Pkt. 9.3.1]



Öffentliches Straßenbegleitgrün (Bäume und Rasenflächen) **ohne** öffentliche
Parkplätze, Breite 2,00 m [Pkt. 9.3.1]



Neu anzulegender 3,00 m breiter Grünstreifen auf privatem Grund [Pkt. 9.2.1]



Neu zu pflanzende Bäume im Abstand von je 10 m auf dem privaten 5,00 m
breiten Grünstreifen entlang der Cerveteristraße [Pkt. 9.2.1.1]



Begrünung der bestehenden Böschung zur Cerveteri- und Landsberger Straße
(E: Begründung, 3.)



Bestehende und zu erhaltende Sichtschutzpflanzung (Bäume und Sträucher)



Bestehende und zu erhaltende freiwachsende Hecke (zweireihig)



3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Gewerbegebiet (GE)

3.1.1 Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

3.1.2 Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten.

Ausgeschlossen sind zentralrelevante Sortimente wie:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren, inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika, Pharmacia
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, u.ä.
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren
- Nähmaschinen und Nähzubehör, u.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien
- Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, u.ä.
- Musikalienhandel, bespielte und unbespielte Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/Unterhaltungselektronik („weißes“ und „braunes“ Sortiment)
- Waffen und Jagdsortiment

Ausnahmen sind bei Tankstellen und Handwerksbetrieben zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

4.2 Zulässig sind pro Grundstück:

GRZ maximal 0,8 gesamt, einschließlich aller versiegelter Flächen, gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Die maximale Baumasse wird mit einer Baumassenzahl von 2,5 festgelegt, gem. § 21 Abs. 1, 2, 3 BauNVO.

- 4.3 Wandhöhen / Firsthöhen / Geländeaufschüttungen
 - 4.3.1 Es gilt eine maximal zulässige Wandhöhe (Oberkante Gelände bis Schnitt Außenwand mit äußerer Dachhaut) von 8,0 m. Die Oberkante Gelände wird festgelegt auf 10 cm über dem Niveau der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Die Höhenangaben hierzu sind der Planzeichnung zu entnehmen.
 - 4.3.2 Die max. Firsthöhe wird auf 9,00 m über Geländeoberkante (siehe Ziffer 4.3.1) festgesetzt
 - 4.3.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß wird auf höchstens 0,30 m über Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.
 - 4.3.4 Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich unzulässig.

- 5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen
 - 5.1 Eine Bebauung ist nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zulässig.
 - 5.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
 - 5.3 Ausnahmsweise kann auf jeweils zwei benachbarten Grundstücken im Einvernehmen mit dem betreffenden Nachbarn Grenzbebauung zugelassen werden (Paarbildung!). Die privaten Grünflächen zwischen den Grundstücken sind dann an anderer geeigneter Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen.
 - 5.4 Die durch die Bayerische Bauordnung (BayBO) Art. 6 Abs. 4 vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.

- 6. Bauliche Gestaltung / Werbeanlagen
 - 6.1 Äußere Gestaltung
 - 6.1.1 Für Sozial- und Bürogebäude sind nur stehende Fensterformate zulässig.

6.1.2

Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen von mehr als 5,00 m Länge sind mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen derart zu beranken, daß 50% der Fassadenflächen begrünt sind.

Artenauswahl gemäß Artenliste 9.4.3
Pflanzqualität: mindestens 80 – 100 cm

6.1.3

Fassaden-/Dachmaterial und -anstriche in grellen oder reflektierenden Farben sind unzulässig!

6.1.4

Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden.

6.2

Dächer

6.2.1

Es sind nur flach geneigte (max. 25°) Sattel-, Pult- oder Flachdächer zugelassen.

6.2.2

Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind bis zu einer Höhe von 3.00 m über Dach zulässig. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren) sind zulässig.

6.2.3

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind in oder auf den Dachflächen nur liegend zulässig.

6.2.4

Lichtbänder sind nur in die Dachfläche eingebaut zulässig.

6.3

Werbeanlagen

6.3.1

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

7. Öffentliche und private Park- und Stellplätze

7.1

Öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen sind nur an den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.

7.2

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß Art. 58 BayBO „Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ nachzuweisen und auf privater Fläche herzurichten.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, in der erforderlichen Anzahl auf privatem Grund, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3

Bei senkrecht angeordneten Stellplätzen ist zur Beschattung der Fläche pro 4 PKW ein standortgerechter Baum I. Ordnung zwi-

schen den Stellplätzen zu pflanzen und zu pflegen. Die Baumscheibe muß eine Größe von mindestens 6 qm haben.

Artenauswahl gemäß Artenliste 9.4.1 Bäume I. Ordnung und Straßenbaumliste Punkt 9.3.1.

Pflanzqualität: Hochstamm 4xv. mit Ballen, Stu 18-20 cm

7.4 Oberirdische Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, etc.).

7.5 Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Private Erschließungsflächen

8.1 Die Grundstückszu- und -ausfahrten sind auf eine Stelle des Grundstücks zu beschränken.
Maximale Breite 8,0 m.
Ausnahmen können im Einverständnis mit der Gemeinde zugelassen werden.

8.2 Bei einer evtl. Grundstücksteilung ohne direkte Anbindung an die Erschließungsstrassen muss eine Zufahrt, Mindestbreite 5,00 m, zur Erschließung grundbuchamtlich gesichert werden.

8.3 Tiefgaragenzufahrten müssen an den Grenzen zu benachbarten Grundstücken 1,50 m Abstand halten.

8.3 Die vollversiegelten Flächen für Grundstückszu- und -ausfahrten sowie grundstücksinterne Fahrflächen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

9. Grünordnung

9.1 Freiflächengestaltung

9.1.1 Die nicht überbauten und unversiegelten Flächen sind gärtnerisch naturnah zu gestalten, mindestens aber als Wiesensaaten auf magerem Substrat herzustellen, zu pflegen und im Bestand zu erhalten.
In den Eingangsbereichen ist ein Anteil an Ziergehölzen – nicht heimischen Blütengehölzen und Kulturformen – von bis zu maximal 20 % an der Gesamtpflanzung zulässig.

9.1.2 Unterbauungen von Grundstücken (Tiefgarage, Keller, etc.) außerhalb von Gebäuden sind mit mindestens 60 cm Substratschicht zu überdecken.

9.1.3 Betriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen arbeiten, erhalten die Genehmigung, entsprechende Flächen zu versiegeln. Die maximal zulässige GRZ von 0,8 darf jedoch nicht überschritten werden.

9.2 Private Grünflächen

9.2.1 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist ein mindestens 3,00 m breiter Grünstreifen auf privatem Grund als freiwachsende 2-reihige versetzt angeordnete Strauch-Hecke zu bepflanzen. Außerdem ist auf diesem pro 10,00 m Grundstückslänge ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

Artenauswahl Bäume gemäß Artenliste 9.4.1 Bäume I. Ordnung.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv. mit Ballen.

StU 14 - 16 cm

Artenauswahl Sträucher gemäß Artenliste 9.4.2 Sträucher.

Pflanzqualität: 2xv., 60 - 100 cm

9.2.1.1 An den Grundstücksgrenzen entlang der Cerveteri- und Landsberger Straße ist ein mindestens 5,00 m breiter Grünstreifen auf privatem Grund als freiwachsende 2-reihige versetzt angeordnete Strauch-Hecke zu bepflanzen. Ausserdem ist auf diesem pro 10 m Grundstückslänge ein Baum I. Ordnung gemäß Artenliste 9.4.1 zu pflanzen.

Artenauswahl Bäume gemäß Artenliste 9.4.1 Bäume I. Ordnung.
Pflanzgröße: Hochstamm, 3xv. mit Ballen.

StU 14 - 16 cm

Artenauswahl Sträucher gemäß Artenliste 9.4.2 Sträucher.

Pflanzqualität: 2xv., 60 - 100 cm

9.2.1.2 Dieser private Grünstreifen entlang der Cerveteri- und Landsberger Straße hat den Böschungswinkel ab dem öffentlichen Fahrradweg aufzunehmen und weiterzuführen. Der Böschungswinkel ist mit der Fa. Stockinger, die für die Neuanlegung und Begrünung der öffentlichen Böschung zwischen Fahrradweg und privatem Grünstreifen verantwortlich ist, abzustimmen.

9.2.2 Die Eingrünungen zwischen verschiedenen gewerblichen Nutzungen (mindestens 1,50 m breite Grünstreifen je Grundstück), die zugleich die Baufelder intern gliedern, sind in Absprache zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern als einheitliche und zusammenhängende mindestens 3,00 m breite Vegetationsstrukturen herzustellen. Sie sind als durchgängige, geschlossene, 2-reihige versetzte Strauchhecke anzulegen. Pro 10,00 m Grundstückslänge ist auf der Grundstücksgrenze ein Baum II. oder III. Ordnung zu pflanzen.

Es sind mindestens 20% der Grundstücksfläche zu begrünen!

Artenauswahl Bäume gemäß Artenliste 9.4.1 Bäume II. und III. Ordnung.

Pflanzgröße: Hochstamm 3xv, mit Ballen, STU 16 - 18 cm.

Artenauswahl Sträucher gemäß Artenliste 9.4.2 Sträucher.

Pflanzgröße: 2xv., 60 - 100 cm.

9.2.3 Alle Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind in vollem Umfang unmittelbar nach Abschluß der Grundstücksbebauung anzulegen.

9.2.4 Die Grünflächen sind fachgerecht anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

9.2.5 Den Einzelbauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizulegen, die die Festsetzungen der Grünordnung beinhalten.

9.3 Straßenbegleitgrün

9.3.1 Entlang der öffentlichen Erschließungs- und Zufahrtsstraßen sind einheitlich Bäume I. oder II. Ordnung als Baumreihen oder Alleen zu pflanzen. Für jeweils einen Straßenzug ist eine Baumart auszuwählen und durchgängig zu pflanzen.

Folgende Arten sind zugelassen:

Acer platanoides „Cleveland“ – Spitz-Ahorn
Tilia cordata „Greenspire“ – Stadt-Linde
Pflanzqualität: Hochstamm 4xv. mit Ballen, StU 18 - 20 cm

9.3.2 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können lagemäßig geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

9.4 Zur Begrünung des Gewerbegebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden nachfolgende Arten festgesetzt.

9.4.1 Artenliste Bäume

I. Ordnung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Betula pendula – Hänge-Birke

Fagus sylvatica – Rot-Buche

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche

Quercus robur – Stiel-Eiche

Tilia cordata – Winter-Linde

Ulmus glabra – Berg-Ulme

II. und III. Ordnung

Acer campestre – Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Prunus avium – Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia – Eberesche

Salix caprea – Sal-Weide

Nadelgehölze

Pinus sylvestris – Gemeine Kiefer

Taxus baccata - Eibe

9.4.2

Artenliste Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus monogyna – Weiß-Dorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche

Salix purpurea – Purpur-Weide

Rosa rubiginosa – Schottische Zaun-Rose

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

9.4.3

Artenliste Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla – Pfeiffenwinde

Clematis vitalba – Gewöhnliche Waldrebe

Polygonum aubertii – Schling-Knöterich

Hedera helix – Efeu

Lonicera caprifolium – Echtes Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia – Fünfblättriger Wein

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ – Wilder Wein

9.5

Einfriedungen

9.5.1

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind als Metall- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Der Bodenabstand muss mindestens 10 cm betragen, um eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Sie sind durch freiwachsende Strauchpflanzungen einzugrünen (vgl. hierzu Punkte 9.4.1 und 9.4.2). Kletterpflanzen sind gemäß Artenliste 9.4.3 zulässig.

9.5.2

Betonsockel sind nicht zulässig.

10.

Immissionsschutz

10.1

Unzulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Betriebsgrundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber $L_{W\text{Tag}} = 65 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{W\text{Nacht}} = 50 \text{ dB(A)}$

überschreitet.

10.2

Bei Vorlage des Bauantrags ist von jedem Betrieb eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Pkt. 10.1) nicht überschritten werden. Siehe auch C. Hinweise Pkt. 3.

10.3

Bürogebäude und Betriebswohnungen sind dann zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen kann, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

11.

Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser

11.1

Das auf den Grundstücken versiegelter oder überdachter Grundflächen anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken (dezentral) zu versickern oder in Zisternen zu speichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

11.2

Die notwendigen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung und Versickerung (Grabenläufe, Sickermulden, Rigolen, etc.) sind naturnah auszubilden und mit lebenden Baustoffen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der landschaftspflegerischen und ökologischen Belange zu gestalten.

11.3

An geeigneter Stelle ist ein Fussweg, Breite 1,50 m, und ein Fahrradweg, Breite 1,50 m, von der südlichen Erschließungsstrasse zur Flur Nr. 849/1 (Toom-Baumarkt) anzulegen!

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck
Regierungsbezirk Oberbayern
Hauptstr. 31
82254 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141 – 28-0
Telefax 08141 – 28-444

C. Hinweise

**Zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3
Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße
Gemarkung Fürstenfeldbruck
in der Fassung vom 20.03.2000
geändert am 29.06.2000**

Projekt:
Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3, Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße,
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Auftraggeber:
Georg Stockinger, KG
Landsberger Str. 85, 82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekturbüro Dipl.-Ing. Holger Wigand
Theodor-Fischer-Str. 15, 80999 München

Planungsstand: B-Plan/GO-Plan NR. 57/3 – Satzung i.d.F.v. 20.03.2000, geändert am 29.06.2000

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck
Regierungsbezirk Oberbayern
Hauptstr. 31
82254 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141 – 28-0
Telefax 08141 – 28-444

C. Hinweise

**Zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3
Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße
Gemarkung Fürstenfeldbruck
in der Fassung vom 20.03.2000
geändert am 29.06.2000**

Projekt:
Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3, Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße,
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Auftraggeber:
Georg Stockinger, KG
Landsberger Str. 85, 82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekturbüro Dipl.-Ing. Holger Wigand
Theodor-Fischer-Str. 15, 80999 München

Planungsstand: B-Plan/GO-Plan NR. 57/3 – Satzung i.d.F.v. 20.03.2000, geändert am 29.06.2000

C. HINWEISE

1. Bei sämtlichen Bauvorhaben ist zu beachten, daß sie vor Fertigstellung an die Wasserver- und entsorgung angeschlossen sein müssen.

2. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdenden Stoffen umgeht, sind insbesondere Vorkehrungen zu treffen, daß Gewässerverunreinigungen nicht zu besorgen sind (vgl. § 19 g WHG ff).

Die VAWS in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.

3. Zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in bezug auf die Aufpunkte folgende Immissionsorthöhen zu beachten:

IP1 – Flur Nr. 855	h = 5,0 m
IP2 – Flur Nr. 855/2	h = 5,0 m
IP3 – Flur Nr. 900/2	h = 5,0 m
IP4 – Flur Nr. 890/5	h = 13,2 m
IP5 – Wohnungen Feuerwehrgebäude	h = 5,0 m

4. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürsténfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftfahrtgesetz (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 VI – Militärische 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. §§ 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 VI – Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Schutzbereich liegen beim Landratsamt Fürsténfeldbruck auf.

5. Eine Begrünung der Flach- und flachgeneigten Dächer ist erwünscht.

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck
Regierungsbezirk Oberbayern
Hauptstr. 31
82254 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141 – 28-0
Telefax 08141 – 28-444

D. Verfahrenshinweise

**Zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3
Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße
Gemarkung Fürstenfeldbruck
in der Fassung vom 20.03.2000
geändert am 29.06.2000**

Projekt:
Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3, Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße,
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Auftraggeber:
Georg Stockinger, KG
Landsberger Str. 85, 82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekturbüro Dipl.-Ing. Holger Wigand
Theodor-Fischer-Str. 15, 80999 München

Planungsstand: B-Plan/GO-Plan NR. 57/3 – Satzung i.d.F.v. 20.03.2000, geändert am 29.06.2000

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 27.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57/3 (Gewerbegebiet Kiesgrube Stockinger) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) ist am 27.08.1999 erfolgt. Der Bebauungsplangentwurf lag vom 09.09.1999 bis 12.10.1999 öffentlich aus. Es wurde Gelegenheit gegeben Bedenken und Anregungen zu äußern.
3. Nachdem der Billigungsbeschuß durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 20.03.2000 erfolgt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.03.2000 mit Begründung in der Zeit vom 22.05.2000 bis 23.06.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.03.2000 wurde vom Stadtrat am 25.07.2000 gefasst (§ 10 BauGB).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 13.10.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 20.03.2000 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 18.01.01



Sepp Kellerer
Erster Bürgermeister

Siegel



Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck
Regierungsbezirk Oberbayern
Hauptstr. 31
82254 Fürstenfeldbruck
Telefon 08141 – 28-0
Telefax 08141 – 28-444

E. Begründung

**Zum Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3
Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße
Gemarkung Fürstenfeldbruck
in der Fassung vom 20.03.2000
geändert am 29.06.2000**

Projekt:
Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 57/3, Kiesgrube Stockinger, Landsberger-/Cerveteristraße,
Gemarkung Fürstenfeldbruck

Auftraggeber:
Georg Stockinger, KG
Landsberger Str. 85, 82256 Fürstenfeldbruck

Planverfasser:
Architekturbüro Dipl.-Ing. Holger Wigand
Theodor-Fischer-Str. 15, 80999 München

Planungsstand: B-Plan/GO-Plan NR. 57/3 – Satzung i.d.F.v. 20.03.2000, geändert am 29.06.2000

E. Begründung

1. Standort der Kiesgrube Stockinger

Seit Bestehen der Fa. Stockinger (1964) hat sich die Umgebungsbebauung der Kiesgrube derart verändert, daß ein geplanter und bereits genehmigter Standortwechsel dringend notwendig erscheint.

Auch die tägliche Belastung durch Frachtverkehr und die dadurch bedingten Verunreinigungen der Landsberger Straße im Zufahrtbereich der Kiesgrube ist bei zunehmender Verkehrsdichte nur noch schwer vertretbar.

Die unmittelbar umgebende Bebauung sowie der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen haben 1978 durch Stadtratsbeschluß zur Ausweisung der nördlichen Teilhälfte der Kiesgrube als Gewerbegebiet geführt. An der südlichen Grundstücksgrenze wurde 1996 ein Stinnes Baumarkt errichtet. Im Jahr 1998 wurde die Genehmigung zum Umzug des gesamten Kieswerkes erteilt und ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluß gefaßt.

2. Zusammenfassung von Entscheidungen / Genehmigungen / Beschlüssen

- Die Fa. Stockinger erhielt 1964 die Abbaugenehmigung für die gesamte Grundstücksfläche inkl. Baggersee (ca. 6 Ha).
- Da sich das Kiesvorkommen 1966 bereits dem Ende zuneigte, wurde der Fa. Stockinger eine Abbaugenehmigung in Puch erteilt.
- Im Jahr 1978 wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck beschlossen, die Kiesgrube zu verfüllen und anschließend als Gewerbegebiet auszuweisen.
- Am 09.11.19981 wurde eine Ein-/Ausfahrt an der gleichen Stelle genehmigt, an der der aktuelle Bebauungsplan den Straßenanschluß an die Cerveteristraße vorsieht (BV Nr. 279/79)
- 1980 wurde der Baggersee vollkommen verfüllt, desgleichen der südliche Grundstücksteil 1986.
- Letzterer wurde 1988 an die Stadt Fürstenfeldbruck verkauft.
- Zeitgleich wurde durch einen Stadtratsbeschluss entschieden, einen Bebauungsplanaufstellungsbeschuß zu fassen.
- 1991 wurde durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck eine Verfüllungsanordnung erlassen und eine neue Straßenanbindung (BV.-Nr. 278/79) genehmigt.
- Die Fa. Stockinger stellte 1996 einen Antrag auf Vorbescheid zur Verlegung des Kieswerkes.
- Auf dem Grundstück der Stadt (südlicher Teil) wurde 1996 ein Stinnes Baumarkt errichtet.
- 1998 wurde eine Genehmigung für den Umzug des Kieswerks erteilt und anschließend der Bebauungsplanaufstellungsbeschuß gefaßt.
- Ein Altlastengutachten vom 26.03.99 Nr. 509.1942 der ISB Eigenschenk u. Partner GmbH liegt dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 51 – Abfallrecht – vor. Es bestehen keine Einwände.
- In der Stellungnahme des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom 30.06.1998 wird eine gewerbliche Nutzung aus ortsplanerischer Sicht und der guten Verkehrsanbindung sowie aus immissionsschutzfachlichen Gründen für denkbar gehalten.
- Der Stadtrat Fürstenfeldbruck beschliesst in der 41. Stadtratssitzung vom 27.07.99 die Aufstellung des Bebauungsplans und beauftragt das Stadtbauamt, mit dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 57/3 i.d.F. vom 08.07.99, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange liegen vor und wurden, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan Nr. 57/3 i.d.F. vom 20.03.2000 eingearbeitet.

3. Durchgrünung des Gesamtkonzeptes

Für eine gute Randeingrünung sorgen entlang der Landsberger- und Cerveteristraße die schon jetzt vorhandenen Sichtschutzpflanzungen, an der Südgrenze zur Fa. Stinnes der 7,5 m breite Grünstreifen sowie an der Ostseite der Pflanzstreifen.

Die geplanten straßenbegleitenden Grünräume tragen im Zusammenwirken mit den privaten Grünflächen (Grünstreifen zwischen den Grundstücken und an den Vorgärten) zu einer optisch ansprechenden Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

Die Böschungen der Flurnummern 849/6, 846/3, 846/4, 845/6 und 845/3 (im Eigentum der Stadt Fürstenfeldbruck) entlang der Landsberger- und Cerveteristraße werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs lt. Artenliste (Teil B, Pkt. 9.4.1 u. 9.4.2) auf Kosten der Fa. Stockinger bepflanzt.

Der Neigungswinkel der sehr steilen Böschung entlang der Cerveteristraße wird durch die Einbeziehung des geplanten privaten Grünstreifens (ca. 5,0 m Breite – Pkt. 9.2.1.2) deutlich verringert.

Durch die vorgeschriebene Grundflächenzahl (GRZ 0,8) verbleibt auf den privaten Grundstücksflächen ein nicht überbauter Flächenanteil von mindestens 20%, der entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan gärtnerisch anzulegen ist (z.B. Grünstreifen zwischen den privaten Grundstücken).

An der östlichen Bebauungsgrenzlinie wurde eine Teilfläche mit der daran angrenzenden Flur Nr. 855 verbunden. Der Pflanzstreifen entfällt deshalb auf dieser Seite.

Das Konzept ist mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt.

Auf eine Ausgleichsregelung wird verzichtet.

Zur Durchgrünung der privaten Flächen ist folgendes vorgesehen:

- Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken und den öffentlichen Flächen.
- Gärtnerische Gestaltung nichtüberbaubarer Flächen entlang der öffentlichen Straßen.
- Fassadenbegrünung
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze.
- Begrünung der verbleibenden Fläche, die nicht durch Gebäude überbaut werden darf (mindestens Rasenansaat).

4. Verkehrsanbindung

Der Entwurf folgt in der Verkehrsanbindung der äußeren vorgegebenen Situation. Erschließung von der Landsberger Straße an der Stelle, an der die Zufahrt zur Kiesgrube der Fa. Stockinger war. Die Erschließung von der Cerveteristraße nimmt folgerichtig die Einmündung der Zufahrtsstraße zur B 471 auf. In Abstimmung mit dem Strassenbauamt München und auf Kosten der Fa. Stockinger wird diese Anbindung durch einen Kreisverkehr hergestellt. Dieser Kreisverkehr wird entsprechend der ermittelten Verkehrsbelastung sowie der Verkehrsuntersuchung Fürstenfeldbruck (Fa. Dorsch Consult) ausgelegt. An dieser Stelle wurde bereits am 09.11.1981 eine Zufahrt zum Zwecke der Auffüllung genehmigt. Die Aufschüttung der Kiesgrube nimmt die jeweiligen Höhenlagen der vorhandenen Straßenanbindungen auf.

5. Innere Erschließung

Das einzelne private Grundstück wird erschlossen durch eine Erschließungsstraße in Nord-Südrichtung von der Landsberger Straße, die in Weiterführung in Nord-Ostrichtung an die Cerveteristraße anbindet (in Verlängerung der Einmündung der Zufahrtsstraße an die B 471).

6. Bauliche Gestaltung und Einbindung in die Umgebungsbebauung

Die festgesetzte bauliche Gestaltung berücksichtigt in der Höhenentwicklung und in der Größe beschränkt durch GRZ und BMZ sowie die festgelegte Baugrenze die umliegende gewerbliche Bebauung.

7. Baugrenzen

Durch die Einzeichnung der Baugrenzen im Bebauungsplan wurde festgelegt, welche Bereiche von einer Bebauung verbindlich freizuhalten sind.

8. Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist die nördliche Fläche an der Landsberger Straße bereits als Gewerbegebiet aus.

9. Versorgung und Entsorgung

Die Versorgung des Gewerbegebiets mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation wird in den Erschließungsstraßen vorgesehen. Das Kanalsystem wird im Schmutzwassersystem ausgeführt und an den Mischwassersammelkanal der Stadt Fürstenfeldbruck angeschlossen. Oberflächenwasser von privaten Hof- und Dachflächen wird auf den Einzelgrundstücken versickert und im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

10. Verfüllung der Kiesgrube

Eine Verfüllungsanordnung wurde 1991 vom Landratsamt Fürstenfeldbruck erlassen. Die Kiesgrube wird auf das geplante Niveau aufgefüllt (Vorgabe der Höhenlage durch Anbindungen an Landsberger- und Cerveteristraße).

11. Ökobilanz

Der Bestand an Grünflächen auf dem Gelände der Kiesgrube beträgt 2.000 qm. Durch das geplante Gewerbegebiet auf dieser Fläche ergeben sich Grünflächen im Umfang von 12.480 qm. Dies ergibt einen Zuwachs von 10.480 qm! Eine Darstellung des Vergleichs der vorhandenen und geplanten Begrünung liegt bei.

12. Eine lärmtechnische Untersuchung zur Kontingentierung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln des Instituts für Immisionsschutz GmbH ADU cologne (Stand Januar 2000) liegt bei. Die darin enthaltenen Hinweise zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan sind analog zur Stellungnahme des Landratsamts Fürstenfeldbruck vom 16.11.99 und wurden in den Bebauungsplan unter Festsetzungen Pkt. 10 und unter Hinweise Pkt. 3 aufgenommen.

13. Ein Altlastengutachten vom 26.03.99 Nr. 509.1942 der ISB Eigenschenk u. Partner GmbH liegt dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Referat 51 – Abfallrecht – vor. Vom LRA wurden keine Einwände erhoben.