

# Bebauungsplan/ Grünordnungsplan NR. 94 / 3 e - 1

## Industriegebiet Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck

Stadt: Fürstenfeldbruck  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Regierungsbezirk: Oberbayern

### Satzung

Teil A - Plan: Planzeichnung  
Teil B - Text: I. Textteil zum Bebauungsplan, II. Textteil zum Grünordnungsplan

Fassung: 20.03.2001  
Beglaubigte Abschrift

Präambel: Satzungsbeschluß:

#### Rechtsgrundlagen:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3) Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04. Aug. 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I)

#### Kartengrundlagen:

- 1) Katasterbestand mit amtl. Grenzverlauf und Katasterbestand abdigitalisiert aus Flurkarten M 1/5000 M 1/1000, Pl.-Nr. 95300/1K, v. 22.05.1995, Lageplan mit Höhen- und Profillage, M 1/1000 Pl.-Nr. 95300/1LH, vom 11.05.1995, Ing.-Büro Ernst Angerer VDI, Regensburg
- 2) Nachrichtlich ergänzt mit Flurkarten M 1/1000, Vermessungsamt Fürstenfeldbruck 1976 u. 1989
- 3) Grenzen Flur-Nr. 2536/1 bis 2536/10 zeichnerisch, nachrichtlich ergänzt aus Flurkarte NW 3-11 4.5 M 1/1000 des Vermessungsamtes Fürstenfeldbruck vom 16.02.99
- 4) Flur-Nr. 2531 östlicher Böschungsfuß (vorstehender Hügel) nachrichtlich begradigt entsprechend Situation vor Ort Schultz-Brauns & Reinhart, München, 05.10.2000.

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes Teil A - Plan und Teil B - Text i. d. F. v. 20.03.2001 mit dem Satzungsbeschluß des Stadtrates in der öffentlichen Sitzung am 20.03.2001 identisch ist

Bürgermeister

Siegel

### Planverfasser

Schultz-Brauns & Reinhart  
Otto Schultz-Brauns BDA  
Armin Reinhart  
Dipl.-Ing. Architekten

Friedrichstr 33  
80801 München  
Telefon 089 / 38 39 91 - 0  
Telefax 089 / 38 39 91 - 33

# B I.

# TEXTTEIL TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne und Tekturen.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

2.1.1 Industriegebiet mit Beschränkung **GI mB** gemäß § 9 (1 - 3) BauNVO i V m. § 1 (9) BauNVO für die Bauflächen im Geltungsbereich.

#### 2.1.1.1 Beschränkung Geräuschemissionen

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Baufläche	Maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB (A) in Richtung:					
	Süden- u. Südwesten		Westen		Norden	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Baufläche e-01 Baufläche e-03 Baufläche e-04	70	55	70	65	70	65
Baufläche e-02	70	55	69	54	70	65

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten jeweils für die Flächen innerhalb der Baugrenzen

Der Nachweis ihrer Einhaltung ist nur für Immissionsorte außerhalb des Gebietes in Schallausbreitungsrichtung nach Süden und Südwesten (nördliche Grenzen der Wohnbereiche der Stadt Fürstenfeldbruck, Nordgrenze des bestehenden Gewerbegebietes Hasenheide), nach Westen (Ostrand des Siedlungsbereiches Lindach und bei der Baufläche e-02 Westrand des GE Hasenheide Ost) und nach Norden (Südgrenze der Wohngebiete der Gemeinde Maisach) zu führen. Siehe auch Hinweise auf Seite 7, Pkt 5.3

#### 2.1.1.2 Beschränkung Abwasser

Abwasserintensive Gewerbebetriebe dürfen nur in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck und nach vertraglicher Absicherung ansiedeln.

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

2.2.1 Für die Bauflächen im Geltungsbereich wird gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 BauNVO die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl als Höchstgrenze festgesetzt:

GRZ = 0,8

BMZ = 6,0

2.2.2 Es ist nicht zulässig, die Grundflächenzahl 0,8 in geringfügigem Ausmaß durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu überschreiten. Ausgenommen ist die Überschreitung durch die Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind durch den Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes einzugrünen.

### **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.3.1 Bauweise nicht festgesetzt.  
Ausnahmsweise ist Grenzbebauung zulässig, ohne daß die Grenzabstände gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO von dem Nachbargrundstück zu Übernehmen sind. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung des Nachbargrundstückes, insbesondere für ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 9 Abs. 1 BauNVO, muß gewährleistet bleiben.

### **2.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 2.4.1 Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes dienen, sind auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren privaten und öffentlichen Flächen zulässig.

### **2.5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

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

Stellplätze (nicht überdachte und überdachte), Garagen und Tiefgaragen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Baugebieten e-01, e-03 und e-04 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf die Festsetzung unter II. Textteil zum Grünordnungsplan, Pkt. 3.5.1.6 auf Seite 11/16 wird hingewiesen.

(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:

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

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

## **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)**

### **3.1 Dachgestaltung**

- 3.1.1 Dachform: Flachdach oder geneigtes Dach  
Ausnahmen von der Dachform sind in begründeten Einzelfällen möglich.
- 3.1.2 Dachneigung: Geneigte Dächer 7 - 25 °
- 3.1.3 Dachbegrünung: Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 ° Dachneigung sind zu mind. 70 % als Gründächer auszubilden, soweit technische und betriebsbedingte Umstände nicht entgegenstehen.  
Bei Nebenanlagen kann auf ein Gründach verzichtet werden
- 3.1.4 Dachaufbauten: Technisch bedingte Dachaufbauten z.B. Kamine, Aufzugstürme etc. sind zulässig.

### **3.2 Wandhöhe**

- 3.2.1 Für die Bauflächen im Geltungsbereich wird die Wandhöhe mit maximal 7,50 m über Gelände festgelegt. Die Wandhöhe kann in Ausnahmefällen um 3,00 m überschritten werden, wenn produktionstechnische Gründe diese Höhe zwingend erforderlich machen.
- 3.2.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche (= Straßenniveau der Liebigstraße/Planstraße e-01) zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

### **3.3 Kaminhöhe**

Die Kaminhöhe ist mit max. 15,00 m festgesetzt.

### **3.4 Geländeänderungen**

3.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig zur Durchführung eines Massenausgleiches innerhalb der Bauflächen, zum niveaugleichen Anschluß der Grundstücksflächen an die angrenzenden Erschließungsstraßen und zur Anlage von öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen

Über das Niveau Oberkante Liebigstraße/Planstraße e-01 sind Aufschüttungen nicht zulässig. Abgrabungen sind bis zu maximal 1,50 m unter das Niveau Liebigstraße/Planstraße e-01 zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen dem angrenzenden Gelände anzugleichen.

3.4.2 Aufschüttungen, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, sind durch Böschungen anzugleichen.

### **3.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

3.5.1 Außenwände über 25,00 m Länge sind durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkselemente, Fassadenteilung, Materialwechsel, Farbgebung, Fassadenbegrünung etc.).

3.5.2 Straßenzugewandte Fassaden sind grundsätzlich durch maßstäbliche und differenzierte Strukturen zu gliedern und zu proportionieren (z.B. mit Wandöffnungen, Konstruktionselementen oder mit den unter Pkt. 3.5.1 genannten Beispielen).

3.5.3 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellfarbigen oder stark reflektierenden Farben sind nicht zulässig.

### **3.6 Einfriedungen**

3.6.1 Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Industrie-Metallzäunen und Maschendrahtzäunen mit einer Höhe bis 2,00 m, sowie in Form von Hecken (s. Artenliste im Grünordnungsplan Pkt. 4.2.3 und 4.3.3 „Sträucher“) mit einer Höhe bis 2,00 m.

3.6.2 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z.B. Igel), ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich / befestigte Fläche ein mindestens 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlaß ausgeführt werden.

### **3.7 Werbeanlagen**

3.7.1 Die genehmigungspflichtigen Werbeanlagen, Beschriftungen und Zeichen sind darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

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

### 3.8

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen ist auf dem betreffenden Einzelgrundstück zu versickern, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist.

Die Eignung der Versickerung ist im Einzelfall durch Untersuchungen nachzuweisen.

Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind im Bauantrag darzustellen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

### 3.9

#### **Abweichungen**

#### 3.8.1

Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Pkt. 3.1. bis 3.8 sind im Bauantrag zu benennen und zu begründen. Die Abweichungen sind zulässig, sofern das Einvernehmen mit der Gemeinde nach Art. 70 Abs. 2 BayBO vorliegt.

Nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen als erteilt, wenn die Gemeinde nach Eingang des Bauantrages nicht innerhalb von zwei Monaten ihr Einvernehmen verweigert hat.

## 4.

### **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4, 5, 6 BauGB)**

#### 4.1

#### **Schutzbereiche des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck**

##### 4.1.1

##### **Schutzbereich Munition-Montage-Schutzbau**

Das Planungsgebiet liegt teilweise im geplanten Schutzbereich für den geplanten Munition-Montage-Schutzbau auf dem Flugplatz Fürstenfeldbruck. Gebäude und Anlagen besonderer Bauart oder Bedeutung dürfen nicht errichtet werden. Dazu gehören unter anderem:

- Gebäude mit mehr als drei Stockwerken (einschl. Erdgeschoß) mit übergroßen Glasflächen, die ständig oder für einen längeren Zeitraum dem Aufenthalt von Personen dienen, wenn diese übergroßen Glasflächen mit einer Sichtlinie zum Gefahrenherd einen Winkel bilden, der kleiner als 155° ist.  
Bei übergroßen Glasflächen beträgt der Anteil der Glasfläche einschließlich der Rahmen 70 % und mehr der betroffenen Gebäudeseite.
- Gebäude (unabhängig von der Art der Nutzung) mit einer Höhe größer als 22,00 m (gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes) und einer Länge größer 44,00 m, wenn der Winkel zwischen der kürzesten Verbindungslinie vom Gefahrenherd zum schützenden Objekt und der über 44,00 m langen Seite des betroffenen Gebäudes weniger als 155° beträgt.

- Große Industrieanlagen in Leichtbauweise

- Große Einkaufszentren

Die Wehrbereichsverwaltung VI ist auch bei Einhaltung der o.g. Hinweise, im Rahmen des förmlichen Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 69 Abs. 1 Bayerische Bauordnung, zu beteiligen.

##### 4.1.2

##### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt ausschließlich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken und die Freiflächengestaltung (nur wenig beerentragende Gehölze) in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zustän-

digen Behörde jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs 2 Satz 1 LuftVG)

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrtshindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i V m. §§ 12, 15 LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs 2 LuftVG der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG)

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

#### 4.1.3 Lärmschutzbereich

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Lärmschutzbereich Zone 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird hingewiesen.

Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

#### 4.2 Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck ist verbindlich.

#### 4.3 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Erdbauarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art 8 DSchG und sind der Behörde unverzüglich mitzuteilen

### 5. HINWEISE DURCH TEXT

#### 5.1 Altlastenverdacht

5.1.1 Für den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche, Gliederungsgrün-extensiv“ und in einem Teilbereich der Baufläche e-01 (westlich der Grundstücksgrenze Flur Nr. 2536 und östlich der Böschungskrone/ Grenze des Geltungsbereiches). Laut Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck befinden sich in dieser Zone Teilbereiche der Verdachtsfläche 07.12.

(Text im B-Plan Nr 94/3e i d.F.v. 17.12.1996:

Für den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche, Gliederungsgrün-extensiv“ (zwischen den Grundstücksgrenzen Flur Nm 2535, 2536 und der Böschungskrone). Laut Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck befinden sich in dieser Zone Teilbereiche der Verdachtsfläche 07.12.)

Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um eine Auffüllung. Die Arbeiten geplanter Baumaßnahmen sind zu überwachen und das Landratsamt, Referat 51, Abfallrecht, zu beteiligen.

5.1.2 Für die im Westen angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben.

5.1.3 Die Ersatzfläche „Wald“ Flur Nr. 916 ist im Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck als Verdachtsfläche Nr. 07.18 (Grube mit Bauschutt und Aushub vom Wegebau im Rahmen der Flurbereinigung) gekennzeichnet.

5.1.4 Zur ausführlichen Information wird hingewiesen auf die „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr Siegfried Rettinger & Partner, München, sowie auf das Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck.

## 5.2 **Wasserschutzgebiet**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten die engere und im Süden die weitere Schutzzone für das Schutzgebiet zur Reinhaltung des Wassers für die Wasserversorgung des Flugplatzes Fürstenfeldbruck.

Die „Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über die Reinhaltung des für die Wasserversorgung des Flugplatzes Fürstenfeldbruck bestimmten Wassers vom 17.04.1980“ betrifft nur den Bereich der Schutzzone selbst.

## 5.3 **Nachweis über die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel**

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden

Der Nachweis ist zu führen für das jeweils nächstgelegene Wohngebäude der nördlichsten Wohngebiete der Stadt Fürstenfeldbruck südlich des bestehenden Gewerbegebietes Hasenheide, des Siedlungsbereiches Lindach, des südlichsten Wohngebietes der Gemeinde Maisach sowie der Fenster zum ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen an der Nordgrenze des bestehenden Gewerbegebietes Hasenheide.

Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück ist nach den Rechenregeln der VDI 2714 durchzuführen, wobei keine Bebauung, ebenes Gelände und als mittlere Höhe des Schallstrahls über Boden 4,00 m anzusetzen sind.

Bei der konkreten Anlagenplanung ist innerhalb des Industriegebietes darauf zu achten, daß vor Gebäuden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen auf den jeweiligen Nachbargrundstücken die Immissionsrichtwerte für Industriegebiete nicht überschritten werden

Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, daß es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

## 5.4 **Abgas- und Abluftkamine**

Bauvorhaben bei denen Abluft anfällt sollten im Vorfeld prüfen, ob die zur Ablufführung vorzusehenden Kamine im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2 LuftVG zulässig sind und die vorgeschriebenen Bauhöhen nicht überschreiten.

Auskunft erteilt die Wehrbereichsverwaltung VI, Militärische Luftfahrtbehörde, Dachauer Straße 128, 80632 München

## 5.5 **Grundstücksausfahrten**

An den Grundstücksausfahrten sind ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten.

## 5.6 **Regenwassernutzung**

Bei jedem Bauvorhaben ist zu prüfen, ob das Regenwasser als Brauchwasser (Grauwasser) genutzt werden kann.

## 5.7 **Photovoltaik-Anlagen**

Bei jedem Bauvorhaben ist zu prüfen, ob Photovoltaik-Anlagen zur Stromversorgung herangezogen werden können

**Stadt Fürstenfeldbruck**

Stadtplanungsamt

Planverfasser  
Schultz-Brauns & Reinhart

Dipl.-Inge. Architekten, München

Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3e-1 - Satzung i d F v 20 03 2001

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**BEGRÜNDUNG**

Erstellt: 20.03.01

Seite 1 / 20

**BEGRÜNDUNG****Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 94/3e-1****Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck**

---

Projekt:

Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr 94/3e-1, Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

---

Planungshoheit:

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern, Hauptstraße 31, 82254 Fürstenfeldbruck

---

Auftraggeber:INDUSTHA FFB, Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG  
Hauptstraße 8, 82254 Fürstenfeldbruck

---

Planverfasser:Schultz-Brauns & Reinhart, Otto Schultz-Brauns BDA und Armin Reinhart, Dipl.-Inge. Architekten  
Friedrichstraße 33, 80801 München

---

Planungsstand:

B-Plan / GO-Plan Nr 94/3e-1 - Satzung i. d. F v 20.03.2001



## II. TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Der Grünordnungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bestehenden, rechtskräftigen Grünordnungspläne und Tekturen.

### 2. ZU ERHALTENDE BEPFLANZUNG

2.1 Im Geltungsbereich befindet sich keine erhaltenswerte Bepflanzung.

2.2 An der Westgrenze des Geltungsbereiches liegt außerhalb des Geltungsbereiches eine Böschung, die aus naturschutzfachlicher Sicht interessant ist. Die Böschung ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. vor Beginn der Bauarbeiten mit geeigneten Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

#### 3.1 Gehölzarten im Geltungsbereich

3.1.1 Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich kann als zonaler Eichen-Hainbuchenwald mit Beimischung von Kiefer gesehen werden. In Bereichen mit sehr dünner Oberbodenaufgabe kann die Kiefer zur Dominanz gelangen.

Durch kulturelle Nutzung und damit verbundene Ausmagerung der Böden dürfte die Kiefer nachhaltig gefördert worden sein. Der Name Hasenheide läßt eine Magervegetation, überstanden von einzelnen Kiefern, vermuten.

Für die spezifischen Standorte im Geltungsbereich sind die potentiellen Arten der beiden Vegetationstypen in die Artenliste des Grünordnungsplanes aufgenommen

#### 3.2 Pflanzkonzept / Pflanzgrößen

3.2.1 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Geltungsbereiches ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan vorzunehmen und zu erhalten. Die Bepflanzung ist artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang der Arten nachzupflanzen

3.2.2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen  
Baumarten siehe Artenliste Pkt. 4.4

Solitär 4 x v.m.B., StU 18/20 cm  
Hochstamm, Stammhöhe 3,00 m

3.2.3 Gehölzpflanzungen mit Solitärgehölzen  
Mind. 3-stufige Anpflanzung nach der  
Artenliste Pkt. 4.2

Sträucher 2 x v.m.B., H = 100/150 cm

Heister 2 x v.m.B., H = 200/250 cm  
Einzelbäume 3 x v.m.B., StU 14/16 cm

Einzelbäume 3 x v.m.B., StU 18/20 cm  
Hochstamm, Stammhöhe 3,00 m

3.2.4 Niederwüchsige Gehölzpflanzungen  
Max. 2-stufige Anpflanzung mit wärme-  
liebenden Arten nach der Artenliste Pkt 4.3

Sträucher 2 x v.m.B., H = 100/150 cm

Heister 2 x v.m.B., H = 150/200 cm

Ziergehölze sind nicht zulässig.

3 2 5 Wald, Ortsrandgrün - lineare Waldpflanzung  
Mind. 3-stufige Anpflanzung nach der  
Artenliste Pkt 4.2 Jungpflanzen 1 x v., mind. H = 50 cm  
Sträucher 2 x v.m.B., H = 100/150 cm  
Heister 2 x v.m.B., H = 200/250 cm

3 2 6 Wald, Ersatzfläche Flur Nr. 916 -  
flächige Waldpflanzung  
Pflanzraster 1,5/1,5 m  
Naturnahe Waldanpflanzung nach der  
Artenliste Pkt 4.2 Jungpflanzen 1 x v., mind. H = 50 cm

### 3.3 Ersatzfläche Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

3.3.1 Ersatzfläche 01 (Flur Nr. 916)

3.3.1.1 Durch die Ausweisung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes Nr. 94/3 e gehen Flächen für die Forstwirtschaft (Ausweisung im Flächennutzungsplan vom 30.07.1983) verloren.

Für den Verlust wird die gesamte Grundfläche der Flur Nr. 916, Gemarkung Fürstenfeldbruck, östlich der Staatsstraße St 2054 und nördlich der geplanten Hauptsammelstraße 1 als Ersatzfläche 1 festgesetzt (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e-1, Anhang 3, Übersichtsplan Ersatzflächen Wald).

3.3.1.2 Die Ersatzfläche ist als Wald entsprechend Pkt. 3.2.6 als naturnaher Laubmischwald (siehe Artenliste Pkt. 4.2) anzulegen.  
An allen Seiten ist die Anpflanzung mit einem mind. 3,00 m breitem Waldsaum aus Kräutern und Gräsern und einem mind. 6,00 m breitem Waldmantel mit Sträuchern, Heistern, niederwüchsigen Bäumen als geschwungene und gegliederte Waldkante zu gestalten.

3.3.2 Ersatzfläche 2 (Flur Nr. 1057/2, Teilfläche, Flur Nr. 1029, Teilfläche)

Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungs-/Grünordnungsplanes Nr. 94/3e gehen im Geltungsbereich 1,31 ha Fläche mit der Festsetzung Wald verloren.

Für den Verlust werden in der Gemarkung Fürstenfeldbruck zwei Teilflächen in der Größe von insgesamt 1,31 ha als Ersatzfläche 2 festgesetzt. Die Teilflächen liegen im Bereich der Flur Nr. 1057/2 mit 0,85 ha, nördlich der Malchinger Straße und im Bereich der Flur Nr. 1029 mit 0,46 ha, südlich der Staatsstraße ST 2054 als Ersatzfläche 1 festgesetzt (s. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e-1, Anhang 3, Übersichtsplan Ersatzflächen Wald).

Die Ersatzfläche ist als Laubmischwald anzulegen.

(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996: Die Festsetzung war nicht vorhanden.)

3.3.3 Planung und Herrichtung

3.3.3.1 Das Pflanz- und Pflegekonzept (Artenauswahl, Pflanzdichte, Wuchshöhen) für die Ersatzflächen ist nach den Erfordernissen des Standortes und der Bodenverhältnisse mit dem Forstamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

3.3.3.2 Die Herrichtung der Ersatzflächen 01 (Flur Nr. 916) muß spätestens mit Beginn der übernächsten Vegetationsperiode (jeweils Ende Mai) nach dem Ende der Straßenbauarbeiten (Fertigstellung der Beläge für Gehwege und Straßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Die Herrichtung der Ersatzflächen 02 (Flur Nr. 1057/2, Teilfläche, Flur Nr. 1029, Teilfläche) hat unmittelbar nach Auskiesung und Auffüllung zu erfolgen. Auf der Flur Nr. 1057/2 ist die Teilfläche in einer Größe von 0,85 ha spätestens im Jahr 2005 und auf Flur Nr. 1029 ist die Teilfläche in einer Größe von 0,46 ha spätestens im Jahr 2010 herzurichten.

(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:

Die Herrichtung der Ersatzflächen muß spätestens mit Beginn der übernächsten Vegetationsperiode (jeweils Ende Mai) nach dem Ende der Straßenbauarbeiten (Fertigstellung der Beläge für Gehwege und Straßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.)

**3.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)  
Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)**

**3.4.1 Gliederungsgrün - extensiv, gemäß Planzeichen Pkt. 6.3  
Ortsrandgrün - extensiv, gemäß Planzeichen Pkt. 6.4**

Die Fläche ist als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärme-  
liebenden Gebüsch nach der Artenliste Pkt. 4.3 anzulegen. Vorhandene Magerstand-  
orte sind zu erhalten und falls erforderlich zu verbessern.

Der Charakter der Grünfläche ist der vormals gebietstypischen Heidevegetation anzu-  
nähern. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Entfernen des Oberbodens und, falls notwendig, Aufbringen von Kies.
- Initialpflanzungen, nur in Teilbereichen, mit Kiefern und Birken, je ca. 100 m<sup>2</sup> ein Baum  
2 x v m.B., StU 18/20.
- Pflanzung von einzelnen Gebüschgruppen.
- Aufbringen von Mahdgut zur Begünstigung der Spontanvegetation. Als Mahdgut ist aus-  
schließlich Material von Kalkmagerrasen zu verwenden.
- Mahd nach Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

**3.4.2 Wald, Ortsrandgrün - lineare Waldpflanzung, gemäß Planzeichen Pkt. 5.4**

Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3.2.5 als naturnaher Laubmischwald (siehe Artenliste  
Pkt. 4.2) anzulegen.

(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:

Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3.2.5 als naturnaher Laubmischwald (siehe Artenliste Pkt. 4.2) anzulegen mit  
beidseitigen mind. 3,00 m breitem Waldsaum aus Kräutern und Gräsern und beidseitigen mind. 3,00 - 6,00 m  
breitem Waldmantel aus Jungpflanzen, Sträuchern, Heistern.)

**3.4.3 Verkehrsbegleitgrün**

**3.4.3.1 Baumpflanzungen**

Die Zufahrts- und Erschließungsstraßen sind mit regelmäßigen Baumreihen beidseitig zu  
begrünen. Die Abstände der Bäume richten sich nach den Grundstückseinfahrten und  
Grundstücksausfahrten. Ein Achsabstand der Bäume von 15,00 m ist nicht zu über-  
schreiten.

Die Straßenbäume (Pflanzgröße siehe Pkt. 3.2.2, Artenliste siehe Pkt. 4.4) sind innerhalb  
des straßenbegleitenden Längsparkstreifen in einer Pflanzfläche von mind. 3,00 m Breite  
mal der Tiefe des Parkstreifens zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit Blumen und Mager-  
wiese auf magerem Substrat zu begrünen.

**3.4.3.2 Straßenbegleitende Grünstreifen gemäß Planzeichen Pkt. 5.2**  
Die Grünstreifen sind mit Blumen und Magerwiese auf magerem Substrat zu begrünen.

**3.4.4 Öffentliche Stellplätze**

Die straßenbegleitenden Längsparkstreifen sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B.  
mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen) auszubilden, sofern für die Versickerung von  
Niederschlagswasser keine Bedenken gegenüber dem Grundwasserschutz bestehen.

**3.4.5 Planung und Herrichtung**

**3.4.5.1 Die Planung der öffentlichen Grün- und Waldflächen ist durch eine fachlich befähigte  
Person zu erstellen.**

(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:

Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.)

Das Pflanz- und Pflegekonzept (Artenauswahl, Pflanzdichte, Wuchshöhen) für die öffent-  
lichen Grünflächen ist nach den Erfordernissen des Standortes und der Bodenverhält-  
nisse mit der unteren Naturschutzbehörde und für die Flächen mit der Festsetzung Wald  
mit dem Bayer. Forstamt abzustimmen.

**3.4.5.2 Die öffentlichen Verkehrsbegleitgrünflächen (Baumpflanzungen, straßenbegleitende  
Grünstreifen) sind im Zuge der Straßenbaumaßnahmen herzustellen.**

- 3.5 Festlegungen für die privaten Einzelgrundstücke**
- 3.5.1 Randeingrünung
- 3.5.1.1 An der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Erschließung sind auf Privatgrund Grünstreifen von mindestens 5,00 m Breite vom Besitzer anzulegen. Im Bereich von Verwaltungsgebäuden ist die Mitverwendung von 20 % Ziergehölzen zulässig
- 3.5.1.2 Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist an mindestens einer Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks auf Privatgrund vom Eigentümer zu pflanzen. Die Breite der Pflanzfläche beträgt mindestens 3,00 m.  
(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:  
Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente auf Privatgrund - ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze - als mindestens 3,00 m breite Pflanzflächen vom Eigentümer anzulegen )
- 3.5.1.3 An der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Grünfläche „Gliederungsgrün - extensiv“ sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.4 von mind. 6,00 m Breite vom Besitzer anzulegen.
- 3.5.1.4 An der Grundstücksgrenze entlang den Flächen „öffentliche Grünfläche Ortsrandgrün - extensiv“ und „Wald, Ortsrandgrün - lineare Waldpflanzung“ sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 von mind. 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen.
- 3.5.1.5 In den Baugebieten e-01, e-03 und e-04 ist es zulässig die Randeingrünung auf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche zu begrenzen. Dazu ist es zulässig die Breiten der Pflanzflächen gemäß den Festsetzungen unter Pkt. 3.5.1.1 bis Pkt. 3.5.1.4 auf die nachfolgend genannten Breiten anzupassen.
- Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.1:  
Der Grünstreifen darf von 5,00 m auf mindestens 3,00 m Breite reduziert werden. Innerhalb des reduzierten Grünstreifens ist mindestens ein Baum 3 x v.m.B., StU 18/20 cm, Hochstamm, pro 20 m Grünstreifenlänge zu pflanzen
- Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.2:  
Die Pflanzfläche an den Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken kann entfallen.
- Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.3:  
Die Gehölzpflanzung darf von 6,00 m auf mindestens 3,00 m Breite reduziert werden.
- Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.4:  
Die Breite der Gehölzpflanzung von mindestens 3,00 m ist einzuhalten
- Im Baugebiet e-02 ist es ausnahmsweise zulässig, die Breiten der Pflanzflächen nach oben genanntem Schema anzupassen, wenn Grundstücke mit einer Grundfläche von max. 2.200 m<sup>2</sup> gebildet werden.  
(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:  
In begründeten Ausnahmen ist eine Abweichung von der Breite der festgesetzten Pflanzflächen unter Pkt. 3.5.1.2, 3.5.1.3 und 3.5.1.4 zulässig )
- 3.5.1.6 Es ist zulässig, Teile der Randeingrünung der Einzelgrundstücke für Zufahrten, für Stellplätze, für an der Baugrenze errichtete Gebäude oder für an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude auszusparen. Als Ersatz ist eine gleich große Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche, in direktem Anschluß an die Randeingrünung innerhalb des Einzelgrundstücks anzulegen.  
(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996:  
Bleiben Teile der Randeingrünung der einzelnen Baugrundstücke für Zufahrten oder für an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude ausgespart, ist als Ersatz eine gleich große Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche in direktem Anschluß an die Randeingrünung auf dem Betriebsgelände anzulegen )

- 3.5.2 Stellplätze
- 3.5.2.1 Ebenerdige Stellplätze auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), sofern für die Versickerung von Niederschlagswasser keine Bedenken gegenüber dem Grundwasserschutz bestehen.
- 3.5.2.2 Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen nach der Artenliste Pkt. 4.4 (StU 18/20 cm, Baumscheibe mind. 2,00 x 3,00 m) vorzunehmen:
- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Längsstellplätze    | pro 3 PKW ein Großbaum  |
| Querparken          | pro 5 PKW ein Großbaum  |
| Gegeneinanderparken | pro 10 PKW ein Großbaum |
- Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (mehr als 30 Stellplätze) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Eingrünung durch berankte Pergolen möglich.
- 3.5.3 Die Zufahrts- und inneren Erschließungsstraßen auf Privatgrund sind als Grünachsen zu gestalten
- 3.5.4 Dachbegrünung
- Siehe Textteil zum Bebauungsplan Pkt. 3.1.3 „Dachbegrünung“.
- 3.5.5 Planung und Herrichtung
- 3.5.5.1 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächenge-  
staltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 3.5.5.2 Die geplante Eingrünung auf Privatgrund ist durch den Grundstückseigentümer in vollem  
Umfang fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher  
sind zu ersetzen.
- 3.5.5.3 Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen mit der Betriebsaufnahme für die  
jeweils genehmigte Baumaßnahme, spätestens bis zu Beginn der folgenden Vegetations-  
periode (Ende Mai), angelegt sein.

#### 4. ARTENLISTE / VORSCHLAGSLISTE

##### 4.1 Potentielle natürliche Vegetation

###### 4.1.1 Bäume

Abies alba	WEISSTANNE
Acer campestre	FELDAHORN
Acer platanoides	SPITZAHORN
Acer pseudoplatanus	BERGAHORN
Carpinus betulus	HAINBUCH
Fagus sylvatica	ROTBUCHE
Fraxinus excelsior	ESCHE
Pinus sylvestris	WALDKIEFER
Prunus avium	VOGELKIRSCH
Quercus robur	STIELEICHE
Sorbus aucuparia	VOGELBEERE
Tilia cordata	WINTERLINDE
Ulmus glabra	BERGULME
Ulmus minor	FELDULME

###### 4.1.2 Sträucher

Berberis vulgaris	BERBERITZE
Cornus sanguinea	ROTER HARTRIEGEL
Corylus avellana	HASEL
Crataegus laevigata	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
Crataegus monogyna	EINGRIFFELIGER WEISSDORN
Euonymus europaeus	PFÄFFENHÜTCHEN
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Rosa arvensis	KRIECHENDE ROSE (natürl. Pflanzgut!)
Lonicera xylosteum	ROTE HECKENKIRSCH
Prunus spinosa	SCHLEHE
Viburnum lantana	WOLLIGER SCHNEEBALL
Viburnum opulus	GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL

##### 4.2 Wald, Ortsrandgrün - lineare Waldpflanzung Wald, Ersatzfläche Flur Nr. 916 - flächige Waldpflanzung Gehölzpflanzungen

###### 4.2.1 Großkronige/Mittelkronige Bäume (1. Ordnung)

Acer platanoides	SPITZAHORN
Acer pseudoplatanus	BERGAHORN
Betula pendula	HÄNGEBIKE
Carpinus betulus	HAINBUCH
Fagus sylvatica	ROTBUCHE
Fraxinus excelsior	ESCHE
Pinus sylvestris	WALDKIEFER
Quercus robur	STIELEICHE
Tilia cordata	WINTERLINDE
Ulmus glabra	BERGULME

###### 4.2.2 Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

Acer campestre	FELDAHORN
Malus domestica	GARTENAPFEL
Pyrus communis	GARTENBIRNE
Sorbus aria	MEHLBERE
Sorbus aucuparia	VOGELBEERE
Sorbus torminalis	ELSBEERE
Ulmus minor	FELDULME

4.2.3

Sträucher

Berberis vulgaris	BERBERITZE
Clematis vitalba	WALDREBE
Cornus sanguinea	ROTER HARTRIEGEL
Corylus avellana	HASEL
Crataegus monogyna	EINGRIFFELIGER WEISSDORN
Crataegus laevigata	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
Euonymus europaeus	PFÄFFENHÜTCHEN
Hedera helix	EFEU
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Lonicera xylosteum	ROTE HECKENKIRSCHEN
Malus sylvestris	WILDAPFEL
Prunus spinosa	SCHLEHE
Pyrus pyraeaster	WILDBIRNE
Rhamnus cathartica	KREUZDORN
Rosa canina, R. rubiginosa, R. villosa	WILDROSENARTEN (natürl. Pflanzgut!)

4.3

**Gliederungsgrün - extensiv**  
**Niederwüchsige Gehölzpflanzungen**

4.3.1

Großkronige Bäume/Mittelkronige Bäume (1. Ordnung)

Betula pendula	HÄNGBIRKE
Betula pubescens	MOORBIRKE
Pinus sylvestris	WALDKIEFER
Quercus robur	STIELEICHE

4.3.2

Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

Malus sylvestris	WILDAPFEL
Pyrus pyraeaster	WILDBIRNE
Sorbus aria	MEHLBEERE
Sorbus torminalis	ELSBEEERE

4.3.3

Sträucher

Berberis vulgaris	BERBERITZE
Cornus sanguinea	ROTER HARTRIEGEL
Crataegus monogyna	EINGRIFFELIGER WEISSDORN
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Prunus spinosa	SCHLEHE
Rhamnus cathartica	KREUZDORN
Rosa micrantha,	KLEINBLÜTIGE ROSE (natürl. Pflanzgut!)
Rosa rubiginosa	WEINROSE (natürl. Pflanzgut!)
Rosa villosa	APFELROSE (natürl. Pflanzgut!)
Salix eleagnos	LAVENDELWEIDE

#### 4.4 Straßenbegleitende Baumpflanzungen Solitärgehölze in allen Grünflächen

##### 4.4.1 Großkronige/Mittelkronige Bäume (1. Ordnung)

<i>Acer platanoides</i>	SPITZAHORN
<i>Acer pseudoplatanus</i>	BERGAHORN
<i>Betula pendula</i>	HÄNGEBIRKE
<i>Betula pubescens</i>	MOORBIRKE
<i>Fagus sylvatica</i>	ROTBUCHE
<i>Fraxinus excelsior</i>	ESCHE
<i>Pinus sylvestris</i>	KIEFER
<i>Quercus robur</i>	EICHE
<i>Tilia cordata</i>	WINTERLINDE
<i>Ulmus glabra</i>	BERGULME

##### 4.4.2 Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	FELDAHORN
<i>Sorbus aria</i>	MEHLBEERE
<i>Sorbus torminalis</i>	ELSBEERE
<i>Sorbus aucuparia</i>	VOGELBEERE
<i>Ulmus minor</i>	FELDULME

#### 4.5 Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Pergolen

<i>Aristolochia macrophylla</i>	PFEIFENWINDE
<i>Clematis</i> i. S.	WALDREBE
<i>Hedera helix</i>	EFEU
<i>Humulus lupulus</i>	BLAUREGEN
<i>Lonicera</i> i. S.	GEISSBLATT
<i>Rosa</i> i. S.	KLETTERROSE (natürl. Pflanzgut!)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	WILDER WEIN
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	WILDER WEIN
<i>Polygonum aubertii</i>	SCHLINGKNÖTERICH
<i>Wisteria sinensis</i>	HOPFEN

#### 4.6 Vogelweide-Gehölze

<i>Amelanchier ovalis</i>	FELSENBIRNE
<i>Cornus mas</i>	KORNELKIRSCHEN
<i>Cornus sanguinea</i>	ROTER HARTRIEGEL
<i>Crataegus</i> spp.	WEISSDORN-ARTEN
<i>Euonymus europaeus</i>	PFAFFENHÜTCHEN
<i>Fagus sylvatica</i>	ROTBUCHE
<i>Frangula alnus</i>	FAULBAUM
<i>Hippophae rhamnoides</i>	SANDORN
<i>Ilex aquifolium</i>	STECHPALME, ILEX
<i>Juniperus communis</i>	WACHOLDER
<i>Ligustrum vulgare</i>	LIGUSTER
<i>Lonicera xylosteum</i>	HECKENKIRSCHEN
<i>Lycium barbarum</i>	BOCKSHORN
<i>Malus sylvestris</i>	HOLZAPFEL
<i>Morus albus</i>	WEISSER MAULBEERBAUM
<i>Pirus communis</i>	HOLZBIRNE
<i>Prunus avium</i>	VOGELKIRSCHEN
<i>Prunus mahaleb</i>	FELSENWEICHSEL
<i>Prunus padus</i>	TRAUBENKIRSCHEN
<i>Prunus serotina</i>	SPÄTE TRAUBENKIRSCHEN
<i>Prunus spinosa</i>	SCHLEHE
<i>Quercus</i> spp.	EICHE
<i>Rhamnus catharticus</i>	KREUZDORN
<i>Ribes</i> spp.	JOHANNISBEERE
<i>Rosa</i> spp.	ROSE



Rubus spp  
Sambucus spp.  
Sorbus spp  
Taxus baccata  
Viburnum spp.

BROMBEERE, HIMBEERE  
HOLUNDER  
VOGELBEERE, MEHLBEERE  
EIBE  
SCHNEEBALL

5. **Hinweise**

5.1 **Vogelweide-Gehölze**

Im Bereich des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck ist bei der Pflanzung von Gehölzen darauf zu achten, daß Arten, die aufgrund ihrer Früchte besondere Aktraktivität für Vögel besitzen, nur beschränkt gepflanzt werden.

Die Vogelweide-Gehölze sind in die Artenliste unter Pkt 4.6 aufgenommen.

5.2 **Fassadenbegrünung**

Großflächig geschlossene Wandflächen sollten mit Rank- bzw Kletterpflanzen oder mit einer Gehölzpflanzung (Sträucher, Heister, Bäume) vor der Fassade eingegrünt werden.


5.3 **Endwuchshöhen für die festgesetzten Anpflanzungen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, auch in den Ersatzflächen 01 und 02 (Wald), liegen im Bauschutzbereich für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck gemäß § 12 (2) bzw. (3) Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die in diesem Bereich max. zulässige Bauhöhe gilt auch für die Endwuchshöhe der Anpflanzungen.

Auskunft erteilt die Wehrbereichsverwaltung VI, Militärische Luftfahrtbehörde, Dachauer Straße 128, 80632 München.

(Text im B-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.1996: Nicht vorhanden!)

18. Nov. 2001 Stadt  
Fürstenfeldbruck

  
Sepp Keller  
1. Bürgermeister



## Inhalt:

1	Einführung	Seite	3
2	Begründung zu den einzelnen Änderungen	Seite	5
3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Seite	17
4	Lageplan - Bilanz zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung	Anhang 1	
5	Übersichtsplan zu den Änderungen	Anhang 2	
6	Übersichtslageplan Ersatzflächen Wald	Anhang 3	

## **1. Einführung**

### **1.1 Anlaß zur 1. Änderung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes Nr. 94/3e**

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 94/3e hat sich entgegen der ursprünglichen Annahme und der darauf abgestimmten Planung eine vermehrte Nachfrage für Grundstücke in der Größe zwischen 800 bis 1 200 m<sup>2</sup> für die Nutzung Industriegebiet (GI) eingestellt.

Um hierauf angemessen zu reagieren erscheint es sinnvoll den voraussichtlichen Flächenbedarf für kleine Grundstücke in dem Baugebiet e-1 und e-3 zusammenzufassen und die Festsetzungen des Baugebietes auf die konkreten Anforderungen auszurichten. Dies bedeutet im wesentlichen eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche und differenzierte Festsetzungen zur Grünordnung in den B-Plan aufzunehmen. Mit der Änderung des B-Planes soll auch das Baugenehmigungsverfahren vereinfacht werden. So mußten bereits mehrmals Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes erteilt werden, da diese bei kleinen Grundstücken zu unzumutbaren Härten geführt hätten.

Im Bereich der Baufläche e-02 wird die Ortsrandeingrünung Wald auf eine vertretbare Breite von ca. 10 - 20 m zugunsten der Baufläche e-02 reduziert. So entstehen tiefere Einzelgrundstücke, die großflächigen Unternehmen eine flexiblere betriebliche Nutzung ermöglicht. Diese Maßnahme konnte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes i. d. F. v. 17.12.1996 noch nicht berücksichtigt werden, da erst zum jetzigen Zeitpunkt die erforderliche Ersatzfläche bereitsteht, um den Eingriff in die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Forstwirtschaft auszugleichen.

Mit der Änderung wird die Verkehrserschließung des Geltungsbereichs über die Fraunhoferstraße zugelassen, die im westlich angrenzenden Änderungsbebauungsplan Nr. 94/3f-1 liegt. Sowie die planerischen und städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen für einen Teilbebauungsplan im Bereich der nördlich angrenzende Flur Nr. 2537. Dieser Teilbebauungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt.

Die Kosten, die mit der Änderung des Bebauungsplans für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen, der Ver- und Entsorgungsleitungen, der öffentlichen Grünflächen sowie der Ersatzflächen Wald entstehen, werden von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft INDUSTHA FFB übernommen. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat hierzu einen Erschließungsvertrag geschlossen.

### **1.2 Geltungsbereich der Änderungen**

1.2.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wurden die Begrenzungen des Bebauungsplans Nr. 94/3e, i. d. F. v. 17.12.1996, unverändert übernommen. Der Geltungsbereich wurde jedoch um den Bereich der Ersatzfläche 2 erweitert.

Die unveränderte Übernahme war erforderlich, da die geänderten Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil teilweise den gesamten Geltungsbereich betreffen.

Die 1. Änderung zum B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3e, bestehend aus dem Teil A - Text und dem Teil B - Planzeichnung, erhält die Bezeichnung B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3e - 1

1.2.2 Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 2537 und 2541
- Im Osten durch die Flurstücke 2547 und 2546 (Wasserschutzgebiet).
- Im Süden durch das Gewerbegebiet Hasenheide (Flurstück 2534) und durch das Flurstück 2545 (Wasserschutzgebiet)
- Im Westen durch die Böschungskrone des Flurstückes 2531 (Freistaat Bayern)

1.2.3 Zum Geltungsbereich gehört ferner:

- Der Anschlußpunkt der Straße „Am Hardtanger“ mit folgenden Teilflächen der Flur Nrn 2532/9, 2532/28, 2534, 2534/7, 2534/8, 2531/14 und 2531/15.
- Die Ersatzfläche 1, Flur Nr. 916 als Ersatz für den Verlust der „Flächen für die Forstwirtschaft“ Die Flur Nr. 916 ist räumlich getrennt vom Geltungsbereich und wird im Westen begrenzt durch die Staatsstraße St 2054 (neu) und im Süden durch die geplante Hauptsammelstraße 1
- Die Ersatzfläche 2, Flur Nr 1057/2 (Teilfläche) und Flur 1029 (Teilfläche) als Ersatz für den Verlust von 1,31 ha „Flächen für die Forstwirtschaft“ Beide Fluren liegen räumlich getrennt vom Geltungsbereich in der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Die Flur Nr. 1057/2 (Teilfläche) liegt an der nördlichen Seite der Malchinger Straße und die Flur 1029 (Teilfläche) an der südlichen Seite der Staatsstraße ST 2054

**1.3 Weitere Informationen**

Auf die Begründung zum B-Plan Nr 94/3 e i d. F v. 17 12 1996 wird hingewiesen.

## 2. Begründung zu den einzelnen Änderungen der Festsetzungen

### 2.1 Neuaufnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Messerschmittstraße (Planstr. e-03)

#### 2.1.1 Anlaß / Ziel

Die Baufläche e-1 soll durch die Festsetzung einer zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche parallel zur Liebigstraße unterteilt werden. So lassen sich sowohl die nachgefragten kleinen Grundstückszuschnitte in ausreichender Zahl bilden als auch deren öffentlichen Erschließung sicherstellen.

#### 2.1.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen

Die zusätzliche Verkehrsfläche stellt eine Nebenerschließung dar, die zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs im Planungsgebiet führt. Die Straße wird im Bereich der überbaubaren Flächen festgesetzt, so daß eine zusätzliche Versiegelung des Bodens unterbleibt. Die Bemessung des Straßenprofils muß den Anforderungen einer Nebenerschließung genügen.

#### 2.1.3 Umsetzung im B-Plan

Das Straßenprofil wurde wie folgt festgesetzt:

Gehweg, einseitig (einschl. Sicherheitsabstand zur Straße u. priv. Fläche)	2,50 m
Fahrbahn, Einrichtungsverkehr (verminderte Geschwindigkeit, Lkw/Radf.)	4,20 m
<u>Längsstellplätze, einseitig (einschl. Sicherheitsabstand zur Straße u. priv. Fläche)</u>	<u>2,30 m</u>
Gesamtquerschnitt öffentl. Straßenverkehrsfläche	9,00 m

Das og Straßenprofil gewährleistet die folgenden Anforderungen ausreichend:

#### Bemessung für den Einrichtungsverkehr

Die Anliegerstraße hat eine Länge von ca. 320 m und wird voraussichtlich ca. 12 Anlieger erschließen. Die Fahrbahn berücksichtigt den Bemessungsfall verminderte Geschwindigkeit und gewährleistet den Überholvorgang zwischen Lastkraftwagen und Radfahrer. Die geringe Länge der Straße sowie die geringe Anzahl der zu erschließenden Anlieger rechtfertigt die minimierte Fahrbahnbreite sowie die Bemessung für den Einrichtungsverkehr.

Im B-Plan kann die Richtungsführung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt werden. Deshalb wird die Stadt Fürstenfeldbruck nach Rechtskraft des B-Planes mit ordnungspolizeilichen Maßnahmen den Einrichtungsverkehr sicherstellen. Im B-Plan wird durch Planzeichen auf die Nutzung der Straße im Einrichtungsverkehr hingewiesen.

Die Mitbenutzung der Fahrbahn durch Rettungs- und Müllfahrzeuge ist gegeben, da die Mindestfahrbahnbreite von 3,50 m eingehalten ist, und die Eckausrundungen der Richtungsänderung bzw. der Kreuzungsbereiche mit einem Radius von 12 m ausreichend bemessen sind.

#### Einfahrt in die Einzelgrundstücke:

Die Breite von Gehweg/Längsstellplatz und Fahrbahn von zusammen 6,70/6,50 m ermöglicht das Einfahren in die Grundstücke für Lastzüge (l = 18,00 m) bei einer Grundstückszufahrt von mind. 6,50 m Breite und für Lkw's (l = 7,60 m) bei einer Grundstückszufahrt von mind. 4,25 m Breite (nach EAE 85/95 Bild 38). Die östlich anliegenden Grundstücken können zusätzlich von der Liebigstraße erschlossen werden. So kann die Erschließung im „Durchladeprinzip“ erfolgen. Die Anordnung von Rangierflächen auf diesen Grundstücken wird deshalb nur im Einzelfall erforderlich.

#### Gehweg:

Die fußläufige Erschließung der anliegenden Grundstücke an der Westseite der Messerschmittstraße wird mit einem festgesetzten Gehweg an Westseite gewährleistet. An der Ostseite wird kein Gehweg festgesetzt, da die östlich anliegende Grundstücke fußläufig ausreichend über die Liebigstraße erschlossen sind.

#### Öffentliche Stellplätze:

Für „allgemeine Besucher“ sowie für den Lieferverkehr im Bereich der Bauflächen e-01 und e-03 wurden einseitig straßenbegleitende öffentliche Längsstellplätze festgesetzt.

**2.2 Aufhebung von öffentlicher Verkehrsbegleitgrünfläche / Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße****2.2.1 Anlaß / Ziel**

Die Verkehrsbegleitgrünfläche im Nordwesten (im Anschluß an den Wendekreis) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fraunhoferstraße) festgesetzt. Das Planungsgebiet kann somit über die bestehende Fraunhoferstraße im westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3f-1 erschlossen werden. Gleichzeitig wird über die Fraunhoferstraße die direkte Zufahrt zur Staatsstraße 2054 möglich. Dies hat zur Folge, daß die bisherige Anfahrt über die Straße „Am Hartanger“ vom Zufahrtsverkehr entlastet wird.

**2.2.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

Durch die Festsetzung gehen 736,00 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsbegleitgrünfläche verloren

Der Eingriff ist entsprechend der Eingriffsreglung in der Bauleitplanung (§ 1 a Abs 2 Nr 2 und Abs 3 BauGB) auszugleichen. Siehe hierzu Pkt. 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

**2.2.3 Umsetzung im B-Plan**

Die Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Straßenprofil wird wie folgt festgesetzt:

Gehweg (einschl. Sicherheitsabständen zur Straße und priv. Fläche)	3,25 m
Öffentlicher Parkstreifen / Pflanzstreifen	2,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Öffentlicher Parkstreifen / Pflanzstreifen	2,00 m
<u>Gehweg (einschl. Sicherheitsabständen zur Straße und priv. Fläche)</u>	<u>3,25 m</u>
Gesamtquerschnitt öffentl. Straßenverkehrsfläche	17,00 m

## **2.3 Änderung der Verkehrserschließung Wendekreis**

### **2.3.1 Anlaß / Ziel**

Die öffentliche Verkehrserschließung Wendekreis (Kreuzung Fraunhofer-/Liebigstr.) wird in eine Wendeschleife geändert. Die freiwerdenden Restflächen werden der Nutzung als Baugebiet GI zugeführt

### **2.3.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche Wendekreis kann auf den Mindeststandard reduziert werden. Diese Änderung verursacht keine Auswirkungen auf die derzeitigen und zukünftigen verkehrstechnischen Belange des Planungsgebietes.

Der Wendekreis als eindeutiger städtebaulicher Endpunkt für die Fraunhoferstraße geht jedoch verloren.

### **2.3.3 Umsetzung im B-Plan**

Anstelle eines Wendekreises wird der Flächenbedarf für eine Wendeschleife gemäß EAE Bild 35, Wendeanlagentyp 7, festgesetzt. Die Wendeschleife mit 25,00 m Durchmesser kann von Lastzügen, Gelenkbussen und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr befahren werden. Mit der Anordnung eines durchgängigen Grünstreifens entlang der Fahrbahn wird die Verkehrsfläche von parkenden Autos freigehalten.

Die Wendeschleife ist ausreichend, um das vorliegende Verkehrskonzept im Planungsgebiet Hasenheide Nord zu gewährleisten:

Die Fraunhoferstraße ist eine Stichstraße mit ca. 620 m Länge, die die einzige Haupteerschließung für die Baugebiete im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 94/3 f und 94/3 e sowie für die geplanten Bauflächen 4 und 6 des Gesamtkonzeptes darstellt. Eine schleifenförmige Führung des einfahrenden Verkehrs von der Staatsstraße 2054 über die Fraunhoferstraße, die Liebigstraße zum zweiten Anschlußpunkt Am Hartanger ist nicht möglich.

Deshalb ist es erforderlich, dem einfahrenden Verkehr am Ende der Fraunhoferstraße eine Wendemöglichkeit anzubieten (z. B. für Fahrzeuge, die sich verfahren haben), und um in den angehängten Stichstraßen, den gebietsfremden Verkehr einzuschränken.

Durch die Festsetzung der Wendeschleife werden 802,00 m<sup>2</sup> öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt. Dieser Flächenüberschuß wird als Baugebiet GI festgesetzt

## **2.4 Anpassung der Westgrenze des Baugebietes e-01**

### **2.4.1 Anlaß / Ziel**

Im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Messerschmittstraße“ wurde es erforderlich die derzeitige Westgrenze des Baugebietes mit einem Abstand von 6,00 m parallel an die Böschungskante (Krone) zu verlegen. Nur so konnte ein ausreichend tiefer Zuschnitt der Grundstücke geschaffen werden, der auch eine betriebstechnische Nutzung zuläßt.

### **2.4.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

#### 1) Grünordnung

Mit der Änderung gehen 1 137,00 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche verloren.

Der Eingriff ist entsprechend der Eingriffsreglung in der Bauleitplanung (§ 1 a Abs 2 Nr 2 und Abs 3 BauGB) auszugleichen. Siehe hierzu Pkt 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

#### 2) Hinweis auf Altlastenverdacht

Im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 94/3e (i. d. F. v. 17.12.96) hat das Landratsamt mit der Stellungnahmen vom 03.12.1996 darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan in Teilbereichen (zwischen den Grundstücksgrenzen Flur Nr. 2535, 2536 und der Böschungskrone) die Verdachtsfläche 07.12 berührt, die Fläche erkundet ist, weitere Maßnahmen zur Abschätzung des Gefährdungspotential nicht notwendig sind und das zu den geplanten Baumaßnahmen das Landratsamt, Referat Abfallrecht, zu beteiligen ist.

Mit der Verlegung der Westgrenze des Baugebietes e-01 mit einem Abstand von 6,00 m parallel zur Böschungskrone werden jetzt auch Baugebietsflächen von der Verdachtsfläche berührt. Im Sinne des BauGB § 9 (5) Nr. 3 ist auf diesen Umstand im B-Plan durch Kennzeichnung der Fläche hinzuweisen. In diesem Fall wird es als ausreichend erachtet den derzeitigen Hinweis im Text zum B-Plan entsprechend zu ergänzen

#### 3) Eigentumsverhältnisse

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird eine kleine Teilfläche der Flur Nr. 2531, die sich im Eigentum des Freistaats Bayern befindet, als Baugebiet festgesetzt

In der Fassung des Bebauungsplans Nr. 94/3e, Sitzung v. 17.12.96 wurde bereits eine Teilfläche aus der Flur Nr. 2531 als öffentliche Grünfläche überplant. Die Teilfläche hat eine Größe von 0,32 ha. Im Bebauungsplan Nr. 94/3e-1, Sitzung v. 20.03.01 ist die Teilfläche jetzt mit ca. 0,21 ha als öffentliche Grünfläche und mit ca. 0,11 ha als Baufläche Industriegebiet festgesetzt.

Die überplante Teilfläche der Flur Nr. 2531 wurde von der Entwicklungsgesellschaft INDUSTHA FFB noch nicht angekauft. Es ist geplant, die Teilfläche anzukaufen sobald diese für die Nutzung der Baufläche notwendig ist

### **2.4.3 Umsetzung im B-Plan**

#### 1) Grünordnung

Die Westgrenze des Baugebietes wird mit einem Abstand von 6,00 m parallel zur Böschungskante (Krone) festgelegt.

#### 2) Hinweis auf Altlastenverdacht

Um die Hinweispflicht auf Altlastenverdacht zu berücksichtigen wird der derzeitige Hinweis im Bebauungsplan, Pkt. 5.1.1, Absatz 1 wie folgt ergänzt:



Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

5.1.1 Für den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche, Gliederungsgrün-extensiv“ und in einem Teilbereich der Baufläche e-01 (westlich der Grundstücksgrenze Flur Nr. 2536 und östlich der Böschungskrone/ Grenze des Geltungsbereiches). Laut Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck befinden sich in dieser Zone Teilbereiche der Verdachtsfläche 07.12.

Text im B-Plan Nr. 94/3e i. d. F v 17.12.1996:

5.1.1 Für den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche Gliederungsgrün-extensiv“ (zwischen den Grundstücksgrenzen Flur Nrn. 2535 2536 und der Böschungskrone). Laut Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck befinden sich in dieser Zone Teilbereiche der Verdachtsfläche 07.12.

**2.5 Neuaufnahme öffentl. Straßenverkehrsfläche und Neuaufnahme von Baufläche Industriegebiet (GI) zur Anbindung an die geplante Erschließungsstraße und die geplante Baufläche im nördlich angrenzenden Geltungsbereich (Aufstellung geplant)**

**2.5.1 Anlaß / Ziel**

Für das Areal der Flur Nr. 2537 ist mittelfristig die Aufstellung eines weiteren Teilbebauungsplan geplant. Dieser Teilbebauungsplan schließt direkt an die Nordgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 94/3e-1 an. Mit den Änderungen sollen die planerischen und städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden um diesen Teilbebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll anschließen zu können.

**2.5.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

Um die geplante Erschließungsstraße und die geplante Baufläche im zukünftigen Teilbebauungsplan sinnvoll an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3e-1 anzuschließen werden im Bereich zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Fraunhoferstraße (Planstraße e-04) und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze anstelle der bisherigen Festsetzung Wald-Ortsrandgrün die Nutzungen öffentliche Straßenverkehrsfläche, Industriegebiet Baufläche e-04 und öffentliche Grünfläche-Ortsrandgrün extensiv festgesetzt.

Mit der Änderung gehen ca. 0,12 ha Flächen mit der Festsetzung Wald-Ortsrandgrün verloren. Die Fläche ist an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen (s. auch Erläuterung zu Pkt. 2.6.2).

Durch die Überplanung der Fläche mit den Nutzungen öffentliche Straßenverkehrsfläche und Industriegebiet Baufläche e-04 wird in die Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplans eingegriffen. Der Eingriff ist entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB) auszugleichen. Siehe hierzu Pkt. 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

**2.5.3 Umsetzung im B-Plan**

Durch Planzeichen wird im Bebauungsplan Festgesetzt:

- 1) Baufläche e-04: Industriegebiet mit Beschränkung (GIMB), Grundflächenzahl GRZ = 0,8, Baumassenzahl BMT = 6,0 und Baugrenze
- 2) Öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 3) Öffentliche Grünfläche Ortsrandgrün-extensiv
- 4) Zur Festsetzung der Ersatzfläche Wald siehe Begründung Pkt. 2.6

## **2.6 Vergrößerung des Baufläche e-2**

### **2.6.1 Anlaß / Ziel**

Die Baufläche des Baugebietes soll vergrößert werden.

Die Nordgrenze des Baugebietes wird deshalb um 34,00 m nach Norden und die Ostgrenze um 15,00 m nach Osten verlegt. Die betroffenen Teilbereiche der Fläche Ortsrandgrün Wald werden als Baugebiet GI festgesetzt.

### **2.6.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

#### 1) Grünordnung

Die Änderung greift in die Festsetzung Wald ein.

Mit der Festsetzung sichert der B-Plan verbindlich die Ziele nach dem Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) und dem Bayer. Landesplanungsgesetz, die der Flächennutzungsplan räumlichen und flächenmäßig darstellt. Gemäß § 1 (4) BauGB müssen sich die B-Pläne diesen Zielen anpassen. Die Abwägung über die Änderung der Zielvorgaben gemäß dem Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) kann nur von der betreffenden Behörde selbst vorgenommen werden, hier dem Bayer Forstamt Fürstenfeldbruck.

Im Geltungsbereich gehen mit den Änderungen, die in Verbindung mit der Vergrößerung der Baufläche e-2 stehen 1,19 ha Flächen mit der Festsetzung Wald verloren, und mit den Änderungen, die in Verbindung mit dem Anschluß des geplanten Teilbebauungsplan im Bereich der Flur 2537 stehen gehen 0,12 ha verloren. Mit der Änderung im Geltungsbereich gehen also insgesamt 1,31 ha Fläche mit der Festsetzung Wald-Ortsrandgrün verloren. Die Fläche ist an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.

Als Ersatz werden außerhalb des Geltungsbereiches jeweils 1 Teilfläche in der den Flur Nr. 1057/2 an der Malchinger Straße und in der Flur Nr. 1029 an der Staatsstraße ST 2054 mit insgesamt 1,31 ha festgesetzt. Um die Herrichtung der Aufforstung zu sichern wird im Bebauungsplan eine Herrichtungsfrist aufgenommen. Diese Frist orientiert sich am voraussichtlichen Ende der Auskiesungs- bzw. Wiederverfüllungsarbeiten in den Teilflächen.

Der Standort und die Einzelgröße der beiden Ersatzteilflächen im Bereich der Flur Nr. 1057/2 und im Bereich Flur Nr. 1029 sowie die Herrichtungsfrist ist mit dem Bayerischen Forstamt und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege, abgestimmt. Die Flächen sind für die Maßnahme „als Laubmischwald anzulegen“ geeignet.

Der Standort für die Ersatzteilfläche im Bereich der Flur Nr. 1029 liegt allerdings im Geltungsbereich eines genehmigten Rekultivierungsplans für den Kiesabbau. Das Landratsamt befürwortet die Anlage der Ersatzfläche Wald in diesem Bereich unter der Voraussetzung, dass der Rekultivierungsplan förmlich geändert wird, und die im Rekultivierungsplan festgelegte Anlage eines Magerrasens und Waldmantels an anderer Stelle im Geltungsbereich des Rekultivierungsplans flächengleich berücksichtigt werden.

Den Zugriff auf die Ersatzfläche, die Durchführbarkeit der Ersatzmaßnahme sowie die erforderliche Änderung des Rekultivierungsplans wurden von der Stadt Fürstenfeldbruck in einem Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft verbindlich gesichert.

Die Lage der Ersatzflächen ist im „Übersichtslageplan Ersatzflächen Wald“ dargestellt (siehe Anhang 3 zur Begründung).

Weiter wird durch die Überplanung dieser Fläche mit den Nutzungen öffentliche Straßenverkehrsfläche und Industriegebiet in die Grünordnung des Bebauungsplans eingegriffen. Der Eingriff ist entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB) auszugleichen. Siehe hierzu Pkt. 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## 2) Immissionsschutz

Die Festsetzung Wald in dem angesprochenen Bereich übernimmt als Ortsrandeingrünung neben den naturschutzfachlichen Belangen auch die Aufgabe einer Abstandsfläche zu dem südlichsten Wohngebiet der Gemeinde Maisach. Die derzeit festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Baugebiet e-2 ändern sich durch die Verschiebung der Baugebietsgrenze nur unwesentlich und können auf die erweiterten Baugebietsflächen übertragen werden.

## 3) Bauschutzbereich für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck

Die festgesetzten Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzfläche 01 (Flur Nr. 916) und die Ersatzfläche 02 (Teilflächen der Flur Nr. 1057/2 und 1029) befinden sich im Bauschutzbereich für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck.

Die Errichtung aller baulichen Anlagen und Anpflanzungen bedarf im Bauschutzbereich nach § 12 (2) LuftVG grundsätzlich der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung. Im Bauschutzbereich nach § 12 (3) LuftVG ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung nur erforderlich, wenn die geltenden maximalen Bauhöhen überschritten werden.

Die Wehrbereichsverwaltung kann nach besonderer Prüfung gegebenenfalls eine Überschreitung der geltenden maximalen Bauhöhe zulassen.

Nach dem Bauhöhenplan, der Wehrbereichsverwaltung vom 22.09.1993, gelten folgende max. Bauhöhen ü. NN:

Bereich	Bauschutzbereich nach	Max. Bauhöhe laut Bauhöhenplan	Mittl. Geländehöhe des Bereichs	resultierende zul. Wuchshöhe
Flächen innerhalb des Geltungsbereichs	§ 12 (2) LuftVG	550 m ü. NN	ca. 522 m ü. NN	ca. 28 m
Ersatzfläche 01 (Fl.-Nr. 916) im 65 tiefen Streifen an der Nordgrenze	§ 12 (2) LuftVG	545 m ü. NN	ca. 519 m ü. NN	ca. 26 m
Ersatzfläche 01 (Fl.-Nr. 916) im sonstigen Bereich	§ 12 (3) LuftVG	550 m ü. NN	ca. 519 m ü. NN	ca. 30 m
Ersatzfläche 02 Teilfl. aus Flur Nr. 1057/2 u. 1029	§ 12 (3) LuftVG	550 m ü. NN	ca. 522 m ü. NN	ca. 28 m

Aufgrund der Bodengegebenheiten in den o.g. Bereichen erreichen die Baumarten eines Laubmischwaldes eine Höhe von ca. 25 m

### 2.6.3 Umsetzung im B-Plan

Durch Planzeichen wird geändert:

- 1) Die Lage der Baugebietsgrenze
- 2) Für folgende Flächen, die aufgrund ihres Zuschnitts nicht mehr für die Aufforstung mit Wald geeignet sind, wird die Festsetzung Wald-Ortsrandgrün aufgehoben und stattdessen öffentliche Grünfläche-Ortsrandgrün extensiv festgesetzt:
  - Bereich zwischen der nördlichen Grenze der Baufläche e-02 und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
  - Ein ca 76 m langer Streifen zwischen der östlichen Grenze der Baufläche e-02 und der östlichen Geltungsbereichsgrenze

Durch Text wird für den Verlust an Fläche mit der Festsetzung Wald-Ortsrandgrün folgende Ersatzfläche festgesetzt:

Text, ergänzt, in der Fassung vom 20.03.2001:

**3.3.2 Ersatzfläche 2 (Flur Nr 1057/2, Teilfläche, Flur 1029, Teilfläche)**

Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungs-/Grünordnungsplanes Nr 94/3 e gehen im Geltungsbereich 1,31 ha Fläche mit der Festsetzung Wald verloren.

Für den Verlust werden in der Gemarkung Fürstenfeldbruck zwei Teilflächen in der Größe von insgesamt 1,31 ha als Ersatzfläche 2 festgesetzt. Die Teilflächen liegen im Bereich der Flur Nr 1057/2 mit 0,85 ha, nördlich der Malchinger Straße und im Bereich Flur Nr 1029 mit 0,46 ha, südlich der Staatsstraße ST 2045.

Die Ersatzfläche ist als Laubmischwald anzulegen.

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

**3.3.3.2 Die Herrichtung der Ersatzflächen 01 (Flur Nr. 916) muß spätestens mit Beginn der übernächsten Vegetationsperiode (jeweils Ende Mai) nach dem Ende der Straßenbauarbeiten (Fertigstellung der Beläge für Gehwege und Straßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschlossen sein**

Die Herrichtung der Ersatzflächen 02 (Flur Nr 1057/2, Teilfläche, Flur Nr 1029, Teilfläche) hat unmittelbar nach Auskiesung und Auffüllung zu erfolgen. Auf der Flur Nr. 1057/2 ist die Teilfläche in einer Größe von 0,85 ha spätestens im Jahr 2005 und auf der Flur Nr. 1029 ist die Teilfläche in einer Größe von 0,46 ha spätestens im Jahr 2010 herzurichten.

Text im B-Plan Nr 94/3e i d F. v 17.12.1996:

**3.3.3.2 Die Herrichtung der Ersatzflächen muß spätestens mit Beginn der übernächsten Vegetationsperiode (jeweils Ende Mai) nach dem Ende der Straßenbauarbeiten (Fertigstellung der Beläge für Gehwege und Straßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschlossen sein**

Im Textteil zum Grünordnungsplan, Abschnitt 5 wird folgender Hinweis ergänzt:

Text, ergänzt, in der Fassung vom 20.03.2001:

- 5.3 Endwuchshöhen der Anpflanzungen**  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, auch in den Ersatzflächen 01 und 02 (Wald), liegen im Bauschutzbereich für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck gemäß § 12 (2) bzw. (3) LuftVG. Die in diesem Bereich max. zulässige Bauhöhe gilt auch für die Endwuchshöhe der Anpflanzungen.  
Auskunft erteilt die Wehrbereichsverwaltung VI, Militärische Luftfahrtbehörde, Dachauer Straße 128, 80632 München

Text im B-Plan Nr 94/3e i d F. v 17.12.1996 nicht enthalten.

## **2.7 Anordnung von Stellplätzen auf nicht überbaubarer Bauflächen Anordnung der privaten Grünflächen**

### **2.7.1 Anlaß / Ziel**

Die Festsetzung „Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ ist auf große Grundstücke ausgerichtet und kann in diesem Fall im Rahmen der überbaubaren Fläche (GRZ = 0,8) umgesetzt werden.

Für kleine Grundstücke bedeutet die Festsetzung eine unzumutbare Härte, da es hier meist erforderlich ist, Stellplätze und deren Zufahrten in den nicht überbauten Grundstücksflächen (Flächen für die Randeingrünung) anzuordnen, um eine betriebstechnische Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Das gleiche gilt für die Festsetzungen des GO-Planes „Festlegungen für die privaten Grundstücke“. Durch die vorgeschriebene Lage und Breite der Gliederungsgrünflächen ergibt sich bei kleinen Grundstücken ein Anteil von Flächen mit Pflanzbindungen und nicht versiegelten Flächen von weit mehr als 20 % der Grundstücksfläche, so daß die festgesetzte GRZ = 0,8 nicht ausgenutzt werden kann.

Für kleine Grundstücke, die insbesondere im Bereich der Baufläche e-1 und e-3 entstehen (diese Bauflächen werden ausschließlich in kleine Grundstücke geteilt), sollen deshalb Flächen mit Pflanzbindungen und nicht versiegelte Flächen auf maximal 20 % der Grundstücksfläche begrenzt werden. Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sollen innerhalb dieser Flächen zulässig sein. Die Festsetzungen zur Grünordnung der Einzelgrundstücke sollen einen größeren, differenzierteren Spielraum erhalten.

### **2.7.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

Die geplante Änderung greift in die Grünordnung des B-Planes.

Die privaten Grünflächen sind ein fester Bestandteil der Grünflächenbilanz für den B-Plan und den Strukturplan. Nur durch die Anrechnung der privaten Grünflächen kann die Vorgabe des Flächennutzungsplanes im Planungsgebiet Hasenheide Nord einen Grünflächenanteil von ca. 50 % zu schaffen umgesetzt werden. Da die sinnvolle Umsetzung des privaten Grünflächenanteils schlecht kontrolliert werden kann, ist es erforderlich, hierzu spezifische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, um deren Anrechnung auf den geforderten Grünflächenanteil im Flächennutzungsplan zu ermöglichen.

Die nachstehenden geänderten Festsetzungen gewährleisten, daß der Standard der grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet bleibt, der Eingriff begrenzt wird und die Umsetzung dieser Festsetzungen keine unzumutbaren Härten für kleine Grundstücke hervorruft.

### **2.7.3 Umsetzung im B-Plan**

Um den Anlaß und das Ziel der Änderung im B-Plan umzusetzen, wurden folgende Festsetzungen geändert:

#### **2.7.3.1 Bebauungsplan, Festsetzung Pkt. 2.5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Pkt. 2.5.1, Absatz 2**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

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

Stellplätze (nicht überdachte und überdachte), Garagen und Tiefgaragen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Baugebieten e-01 und e-03 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf die Festsetzung unter II. Textteil zum Grünordnungsplan, Pkt. 3.5.1.6 auf Seite 11/16 wird hingewiesen.

Text im B-Plan Nr. 94/3e i. d. F. v. 17.12.1996:

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

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

## 2.7.3.2 Grünordnungsplan, Pkt. 3.5 Festlegungen für die privaten Grünflächen, Pkt. 3.5.1.2

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3.5.1.2 Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist an mindestens einer Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks auf Privatgrund vom Eigentümer zu pflanzen. Die Breite der Pflanzfläche beträgt mindestens 3,00 m

Text im B-Plan Nr. 94/3e i. d. F. v. 17.12.1996:

Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente auf Privatgrund - ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze - als mindestens 3,00 m breite Pflanzflächen vom Eigentümer anzulegen.)

## 2.7.3.3 Grünordnungsplan, Pkt. 3.5 Festlegungen für die privaten Grünflächen, Pkt. 3.5.1.5

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3.5.1.5 In den Baugebieten e-01 und e-03 ist es zulässig die Randeingrünung auf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche zu begrenzen. Dazu ist es zulässig die Breiten der Pflanzflächen gemäß den Festsetzungen unter Pkt. 3.5.1.1 bis Pkt. 3.5.1.4 auf die nachfolgend genannten Breiten anzupassen.

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.1:

Der Grünstreifen darf von 5,00 m auf mindestens 3,00 m Breite reduziert werden. Innerhalb des reduzierten Grünstreifens ist mindestens ein Baum 3 x v.m.B., StU 18/20 cm, Hochstamm, pro 20 m Grünstreifenlänge zu pflanzen

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.2:

Die Pflanzfläche an den Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken kann entfallen.

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.3:

Die Gehölzpflanzung darf von 6,00 m auf mindestens 3,00 m Breite reduziert werden.

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.4:

Die Breite der Gehölzpflanzung von mindestens 3,00 m ist einzuhalten.

Im Baugebiet e-02 ist es ausnahmsweise zulässig, die Breiten der Pflanzflächen nach oben genanntem Schema anzupassen, wenn Grundstücke mit einer Grundfläche von max. 2.200 m<sup>2</sup> gebildet werden.

Text im B-Plan Nr. 94/3e i. d. F. v. 17.12.1996:

3.5.1.5 In begründeten Ausnahmen ist eine Abweichung von der Breite der festgesetzten Pflanzflächen unter Pkt. 3.5.1.2, 3.5.1.3 und 3.5.1.4 zulässig.

1) Erläuterung zur Anwendung der Festsetzung in den Bauflächen e-01, e-03 und e-04

Für die Einzelgrundstücke in den Bauflächen e-01, e-03 und e-04 ist es grundsätzlich zulässig die Ausnahmen zu Pkt. 3.5.1.1 bis 3.5.1.4 anzuwenden. Den nachfolgenden Beispielen liegt die kleinste nachgefragte Grundstücksgröße zugrunde. Die Beispiele weisen nach, daß die festgesetzte GRZ = 0,8 ausgenutzt werden kann und mit den Festsetzungen zur Randeingrünung der Anteil von 20 % zu begrünende Fläche nicht überschritten wird.

Beispiel für ein Grundstück in Baufäche e-01

A = 800 m<sup>2</sup> (b = 20,00 m, t = 40,00 m)GRZ = 0,8 (640 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche, 160 m<sup>2</sup> zu begrünende Fläche)

Eingrünung an öffentl. Grünfl. 3,00 x 20,00 =	60,00 m <sup>2</sup>
Eingrünung an öffentl. Erschließung 3,00 x 20,00 =	60,00 m <sup>2</sup>
<u>Eingrünung an Grundstücksgrenze entfällt</u>	<u>000,00 m<sup>2</sup></u>
Summe Grünfläche	120,00 m <sup>2</sup>

Beispiel für ein Grundstück in Baufläche e-03

$A = 800 \text{ m}^2$  ( $b = 26,67 \text{ m}$ ,  $t = 30,00 \text{ m}$ )

GRZ = 0,8 (640 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche, 160 m<sup>2</sup> zu begrünende Fläche)

Eingrünung an öffentl. Grünfl.  $3,00 \times 26,67 = 80,01 \text{ m}^2$

Eingrünung an öffentl. Erschließung  $3,00 \times 26,67 = 80,01 \text{ m}^2$

Eingrünung an Grundstücksgrenze entfällt 000,00 m<sup>2</sup>

Summe Grünfläche 160,02 m<sup>2</sup>

2) Erläuterung zur Anwendung der Festsetzung in der Baufläche e-02

Einzelgrundstücke in der Baufläche e-02 mit einer Größe bis 2.200 m<sup>2</sup> können die Randeingrünung gemäß den zulässigen Ausnahmen in der Festsetzung Pkt 3.5.1.5 reduzieren. Für Grundstücke mit über 2.200 m<sup>2</sup> sind die Regelfestsetzungen des Grünordnungsplanes anzuwenden. Der Grenzwert für die Grundstücksgröße = 2.200 m<sup>2</sup> ergibt sich aus folgendem Nachweis:

Beispiel für Grundstück 1 in der Baufläche e-02:

$A = 2.200 \text{ m}^2$  ( $b = 32,35 \text{ m}$ ,  $t = 68,00 \text{ m}$ ),

GRZ = 0,8 (1.760 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche, 440 m<sup>2</sup> zu begrünende Fläche)

Eingrünung an öffentl. Grünfl.  $3,00 \times 32,35 = 97,05 \text{ m}^2$

Eingrünung an öffentl. Erschließung  $5,00 \times 32,35 = 161,75 \text{ m}^2$

Eingrünung an Grundstücksgrenze  $3,00 \times 60,00 = 180,00 \text{ m}^2$

Summe Grünfläche 438,80 m<sup>2</sup>

Beispiel Grundstück 2 in der Baufläche e-02:

$A = 2.180 \text{ m}^2$  ( $b = 32,06 \text{ m}$ ,  $t = 68,00 \text{ m}$ )

GRZ = 0,8 (1.744 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche, 436 m<sup>2</sup> zu begrünende Fläche)

Eingrünung an öffentl. Grünfl.  $3,00 \times 32,06 = 96,18 \text{ m}^2$

Eingrünung an öffentl. Erschließung  $5,00 \times 32,35 = 160,30 \text{ m}^2$

Eingrünung an Grundstücksgrenze  $3,00 \times 60,00 = 180,00 \text{ m}^2$

Summe Grünfläche 436,48 m<sup>2</sup>

#### 2.7.3.4 Grünordnungsplan, Pkt. 3.5 Festlegungen für die privaten Grünflächen, Pkt 3.5.1.6

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

**3.5.1.6** Es ist zulässig, Teile der Randeingrünung der Einzelgrundstücke für Zufahrten, für Stellplätze, für an der Baugrenze errichtete Gebäude oder für an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude auszusparen. Als Ersatz ist eine gleich große Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche, in direktem Anschluß an die Randeingrünung innerhalb des Einzelgrundstücks anzulegen.

Text im B-Plan Nr. 94/3e i. d. F. v. 17.12.1996:

**3.5.1.6** Bleiben Teile der Randeingrünung der einzelnen Baugrundstücke für Zufahrten oder für an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude ausgespart, ist als Ersatz eine gleich große Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche in direktem Anschluß an die Randeingrünung auf dem Betriebsgelände anzulegen.

## 2.8 Freiflächenplanung ohne Einschränkung auf eine Berufsgruppe

### 2.8.1 Anlaß / Ziel

Der Endausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in Teilbereichen abgeschlossen, so daß gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes die Verkehrsgrünflächen (Baumpflanzung und zugeordnete Pflanzflächen) herzustellen sind. Die Planungsleistungen für die Verkehrsbegleitgrünflächen, die öffentlichen Grünflächen und Wald sollen, um eine bessere Koordination der Planung zu erzielen, nicht an einen dritten sondern an den Erschließungsplaner vergeben werden. Der Planer besitzt die entsprechende Kenntnis, ist jedoch kein Landschaftsarchitekt.

Die Festsetzung „die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen“ soll auch andere Berufsgruppen zulassen

### 2.8.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen

Eine Änderung des B-Planes ist nicht erforderlich sondern lediglich eine redaktionelle Klarstellung.

Mit dem Begriff „Landschaftsarchitekt“ soll die Freianlagenplanung nicht einer bestimmten Berufsgruppe zugeordnet werden, sondern allen Personen, die die fachliche Befähigung besitzen Freianlagen zu planen.

Wird die Ausführungsplanung für die Freianlagen von einem fachkundigen Planer übernommen steht der naturschutzfachlich richtigen Umsetzung der Vorgaben aus dem Grünordnungsplan nichts entgegen.

### 2.8.3 Umsetzung im B-Plan

Die Festsetzung des Grünordnungsplanes Pkt. 3.4 Öffentliche Grünflächen, Pkt. 3.4.5.1, Absatz 1 wurde wie folgt geändert:

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3 4 5 1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch eine fachlich befähigte Person zu erstellen.

Text im B-Plan Nr. 94/3e i. d. F. v. 17.12.1996:

3 4 5 1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.



### 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die nachfolgend aufgestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an dem Leitpfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landentwicklung und Umweltfragen, Ausgabe Sept. 1999.

Auf den Lageplan - Bilanz zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Anhang an die Begründung wird hingewiesen

#### 3.1 Bestandsaufnahme

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 94/3e i. d. F. v. 17.12.96 wurde für das Planungsgebiet die Floristische und Faunistische Bestandsaufnahme Hasenheide Nord, Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz, München, 1996 erarbeitet.

Die Bestandsaufnahme bewertet die gesamte Fläche des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan als naturschutzfachlich wenig interessante Bereiche.

Bei den bewerteten Flächen handelt es sich um Acker und einen untergeordneten Bereich landwirtschaftliches Grünland. Seit der Rechtskraft des o. g. Bebauungsplans wurden diese Flächen aus der Nutzung genommen und teilweise entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Anlage von öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugebiet hergerichtet.

Die Bereiche, die der Bebauungsplans als öffentlichen Grünflächen und Wald festgesetzt wurden noch nicht hergerichtet, und eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber der Ausgangslage liegt nicht vor.

##### 3.1.1 Einstufung des Plangebiets vor der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e (Ausgangslage)

Schutzgut Beschreibung der Art des Schutzgutes	Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild					
	Geringe Bedeutung Kategorie I		Mittlere Bedeutung Kategorie II		Hohe Bedeutung Kategorie III	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
<b>Arten u. Lebensraum</b> Acker, intensiv genutztes Grünland		X				
<b>Boden</b> Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen			X			
<b>Wasser</b> Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand			X			
<b>Klima u. Luft</b> Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		X				
<b>Landschaftsbild</b> Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft		X				

##### 3.1.2 Ergebnis der Einstufung

### 3.1.2 Ergebnis der Einstufung

Der Schwerpunkt der bewerteten Schutzgüter liegt in der Kategorie I - geringe Bedeutung, oberer Wert.  
Das Plangebiet wird deshalb insgesamt eingestuft in die Kategorie I - geringe Bedeutung, oberer Wert.  
Zum Ausgleich für die Einstufung des Plangebiets in die niedrigere Kategorie wird bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarf ein leicht erhöhter Kompensationsfaktor in Rahmen der Von-Bis-Spanne berücksichtigt.

## 3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

### 3.2.1 Einstufung des Gebietes/der Eingriffsflächen entsprechend der Planung

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Planung	Eingriffsschwere Einstufung des Eingriffs	
	Grad und Art der Versiegelung	hoch GRZ > 0,35 Typ A	niedrig GRZ < 0,35 Typ B
<b>Kategorie I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung</b> Eingriffsflächen Naturschutz Nr. 01 - 04	Baugebiet GRZ = 0,8, Öffentliche Verkehrsfläche	<b>X</b>	

### 3.2.2 Ergebnis der Auswirkungen des Eingriffs, Begründung des gewählten Kompensationsfaktors:

Der Bebauungsplan überplant Flächen der Kategorie I - geringe Bedeutung, oberer Wert mit Baugebieten, die eine Überbauung (Versiegelung) bis zu 80 % der Grundfläche (GRZ = 0,8) zulassen sowie öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Versiegelung = 100 %).

Der Eingriff ist deshalb als Typ A, hoch einzustufen.

Für Eingriffe mit der Einstufung Typ A in Gebieten der Kategorie I ist der Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne von 0,3 - 0,6 festzulegen

Da es sich bei dem Eingriff um die Ausweisung eines Industriegebietes mit einer GRZ = 0,8 handelt, der sich grundsätzlich stärker auswirkt als z. B. die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ = 0,4 ist der Kompensationsfaktor mit 0,6 festzulegen. Zu dieser Festlegung führt auch die Tatsache, dass zwei der fünf bewerteten Schutzgütern in der Gebietskategorie II liegen.

In Anbetracht dessen, dass im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt sind, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, wird der Kompensationsfaktor von 0,6 auf 0,5 reduziert

Zu diesen Maßnahmen zählen beidseitige Bepflanzung der öffentlichen Straßen mit Bäumen, wasserdurchlässige Beläge für öffentliche und private Stellplätze, Randeingrünung der privaten Einzelgrundstücke

**3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

3.3.1 Festlegen der Kompensationsfaktoren und der Größe der Ausgleichsfläche

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche		
	zu verwendender Kompensationsfaktor		A (ha) Eingriff	gewählter Faktor	A (ha) Ausgleich
	Typ A Eingriff hoch	Typ B Eingriff niedrig			
<b>Kategorie I</b>	<b>X</b>				
<b>Gebiete geringer Bedeutung</b>					
Eingriffsflächen Naturschutz					
Nr. 01 0,12 ha	0,3 - 0,6	0,2 - 0,5	1,79	0,5	0,89
Nr. 02 0,07 ha					
Nr. 03 0,11 ha					
Nr. 04 0,86 ha					
Summe Nr 01 - 04 1,79 ha					
<b>Summen der Eingriffsfläche/erforderliche Ausgleichsfläche</b>			<b>1,79</b>		<b>0,89</b>

3.3.2 Ergebnis des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft, der im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e entsteht sind 0,89 ha Ausgleichsflächen bereitzustellen. Die Ausgleichsflächen sind durch weitere Maßnahmen gegenüber ihren derzeitigen Zustand naturschutzfachlich aufzuwerten.

**3.4 Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsflächen**  
**Auswahl der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

**3.4.1 Bilanz - erforderlicher Ausgleichsbedarf / bereitgestellte Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Art der Fläche	Lage	Festsetzung im B-Plan / Maßnahme	A (ha)
<b>Ausgleichsbedarf</b> <b>Eingriffsflächen 01 - 04</b>			<b>- 0,89</b>
Ausgleichsfläche 01	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	Durch Planzeichen: öffentliche Grünfläche, Ortsrandgrün extensiv  Durch Text: Maßnahmen zur Anlage als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärmeliebenden Gebüsch.	+ 0,11
Ausgleichsfläche 02	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	Durch Planzeichen: öffentliche Grünfläche, Ortsrandgrün extensiv  Durch Text: Maßnahmen zur Anlage als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärmeliebenden Gebüsch.	+ 0,22
Ersatzfläche Wald 02 (ist gleichzeitig Ausgleichsfläche für den Naturschutz, da die Fläche erstmalig aufgeforstet wird)	außerhalb des Geltungsbereichs in den Flur Nrn. 1057/2 (Teilfl. = 0,85 ha) und 1029 (Teilfl. = 0,46 ha)	Durch Text: Ersatzfläche für den Verlust von Fläche mit der Festsetzung Wald im Rahmen der 1. Änderung zum B-Plan (Umwandlung von Flächen für Wald in Baugebiet und öffentliche Grünfläche).  Die Ersatzfläche ist als Laubmischwald anzulegen.	+ 1,31
<b>Bilanzergebnis</b> <b>Überschuss Ausgleichsfläche</b>			<b>+ 0,75</b>

**3.4.1 Ergebnis der Bilanz**

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft, der im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e entsteht kann mit Flächen im Geltungsbereich und mit Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Aus der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt sich ein Flächenüberschuss von 0,75 ha.

Der Überschuss an Ausgleichsfläche soll bei der Aufstellung weiterer Teilbebauungspläne im Planungsgebiet Industriegebiet Hasenheide Nord zu einem späteren Zeitpunkt als Ausgleichsfläche/-Maßnahme angerechnet werden.

Die ausgewählten Ausgleichsflächen und -maßnahmen (s. Tabelle oben) werden durch zeichnerische textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die festgesetzten Maßnahmen gewährleisten eine Aufwertung der Ausgleichsflächen von Acker zu extensiver Grünfläche bzw. von wiederverfüllten Kiesabbauflächen zu Wald

18. Nov. 2001 Stadt

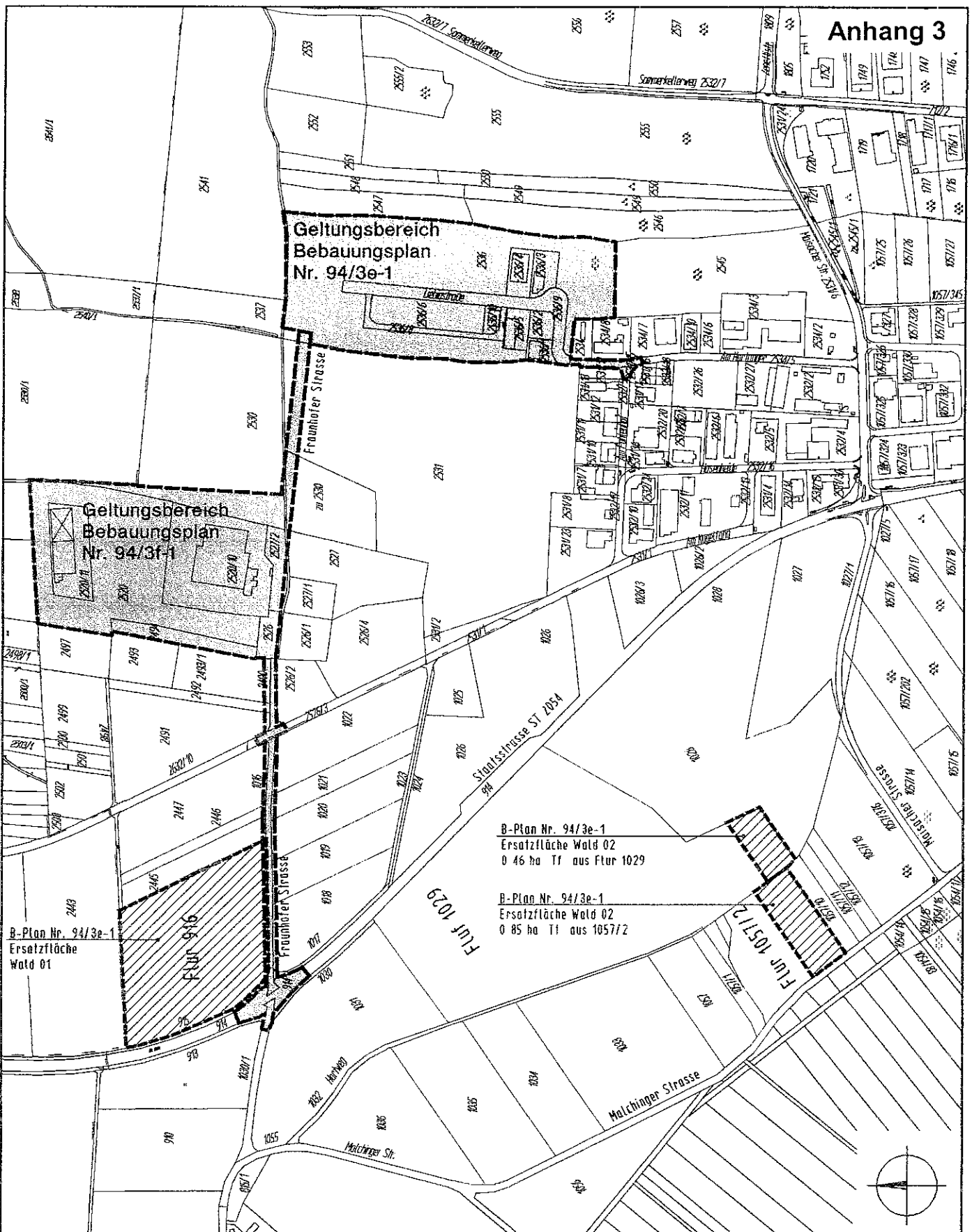
Fürstenfeldbruck

*Sapp Kellner*

Sapp Kellnerer  
 Bürgermeister



Aufgestellt:  
 München, 20.03.2001  
 Holger Barbi



Projekt <b>Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3e-1</b> Satzung i.d.F.v. 20.03.2001 Industriegebiet Hadenheide Nord Fürstenfeldbruck				Planinhalt <b>Übersichtslageplan Ersatzflächen Wald</b> (Lageplan nachrichtlich nur zur Übersicht)			
Bearb	H. Barbi	Datum	25.10.2000 20.03.2001	Maßstab	1/7500	Plan.-Nr.	4/A-1.16 A
Planungshoheit <b>Stadt Fürstenfeldbruck</b> Auftraggeber INDUSTHA FFB Hauptstraße 8, 82254 Fürstenfeldbruck				Planverfasser Schütz-Brauns & Reinhardt Dipl.-Inge. Architekten Friedrichstraße 33, 80801 München Telefon 089 / 38 39 91 - 0 Telefax 089 / 38 39 91 - 33			

**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3e-1 - Satzung i. d. F. v. 20.03.2001**

Industriegebiet Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.96**

Erstellt: 20.03.2001

Seite

1/5

1. **Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen** (s. auch Anhang Übersichtsplan)
  - 1.1 **Neuaufnahme öffentl. Straßenverkehrsfläche Messerschmittstraße**  
Im Baugebiet e-01 wird der Bereich der Messerschmittstraße (Planstraße e-03) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
  - 1.2 **Neuaufnahme öffentl. Straßenverkehrsfläche für Anschluß an die gepl. Erschließungsstraße**  
Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird der Bereich für den Anschluß der geplanten öffentlichen Straße zur Erschließung des Areals im Bereich der Flur Nr. 2537 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Aufstellung eines Teilbebauungsplanes für das Areal der Flur Nr. 2537 ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant.
  - 1.3 **Aufhebung von öffentlicher Verkehrsbegleitgrünfläche**  
Die Verkehrsbegleitgrünfläche im Nordwesten (im Anschluß an den Wendekreis) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fraunhoferstraße) festgesetzt.
  - 1.4 **Änderung der Verkehrserschließung Wendekreis**  
Die öffentliche Verkehrserschließung Wendekreis (Kreuzung Fraunhofer-/Liebigstr.) wird in eine Wendeschleife geändert. Die freiwerdende Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche, Baugebiet GImB festgesetzt.
  - 1.5 **Anpassung der Westgrenze des Baugebietes e-01**  
Ein Teilbereich der westlichen Grenze des Baugebietes e-01 wird mit einem Abstand von 6,00 m an die Böschungskante (Krone) geschoben. Der betroffene Teilbereich der öffentlichen Grünfläche-Gliederungsgrün wird als Baugebiet GImB festgesetzt.
  - 1.6 **Vergrößerung des Baugebietes e-2**  
Die Nordgrenze des Baugebietes e-02 wird um 34,00 m nach Norden und die Ostgrenze wird um 15,00 m nach Osten verlegt. Die betroffenen Teilbereichen der Fläche Ortsrandgrün Wald werden als Baugebiet GImB festgesetzt.
  - 1.7 **Festsetzung öffentlicher Grünfläche - Ortsrandgrün**  
Der Bereich zwischen der nördlichen Grenze der Baufläche e-02 und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, sowie ein ca. 76 m langer Streifen zwischen der östlichen Grenze der Baufläche e-02 und der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden als öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün festgesetzt. Außerdem wird als öffentliche Grünfläche - Gliederungsgrün festgesetzt, im Südwesten des Geltungsbereichs die Fläche südlich der Strassenbegrenzungslinie der Liebigstrasse sowie die Fläche westlich der Baufläche e-02.  
  
Die Festsetzung Wald (Ortsrandgrün - lineare Waldbepflanzung) wird hierfür in diesen Bereichen aufgehoben.
  - 1.8 **Festsetzung Baugebiet GImB**  
Der Bereich zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Fraunhoferstraße und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird als Baugebiet GImB festgesetzt. Die Fläche erhält die Bezeichnung Baufläche e-04.

**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3e-1 - Satzung i. d. F. v. 20.03.2001**

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.96**

Erstellt: 20.03.2001

Seite

2/5

**2. Änderungen der Festsetzungen durch Text**

**2.1 I. Textteil zum Bebauungsplan**

**2.1.1 Änderung der Festsetzung Pkt. 2.5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Pkt. 2.5.1, Absatz 2**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

- 2 5 1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß Art. 58 BayBO „Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ nachzuweisen und auf privater Fläche herzurichten
- Stellplätze (nicht überdachte und überdachte), Garagen und Tiefgaragen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Ausnahmsweise sind in den Baugebieten e-01, e-03 und e-04 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Auf die Festsetzung unter II. Textteil zum Grünordnungsplan, Pkt. 3.5.1.6 auf Seite 11/16 wird hingewiesen

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

- 2.5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß Art. 58 BayBO „Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ nachzuweisen und auf privater Fläche herzurichten.
- Stellplätze (nicht überdachte und überdachte), Garagen und Tiefgaragen, in der erforderlichen Anzahl auf privatem Grund, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**2.1.2 Änderung des Hinweises Pkt. 5.1 Altlastenverdacht, Pkt. 5.1.1, Absatz 1**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

- 5 1 1 Für den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche, Gliederungsgrün-extensiv“ und in einem Teilbereich der Baufläche e-01 (westlich der Grundstücksgrenze Flur Nr. 2536 und östlich der Böschungskrone/ Grenze des Geltungsbereiches). Laut Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck befinden sich in dieser Zone Teilbereiche der Verdachtsfläche 07.12.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

- 5 1 1 Für den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben im Bereich der „Öffentlichen Grünfläche, Gliederungsgrün-extensiv“ (zwischen den Grundstücksgrenzen Flur Nrn. 2535, 2536 und der Böschungskrone). Laut Altlastenkataster des Landkreises Fürstenfeldbruck befinden sich in dieser Zone Teilbereiche der Verdachtsfläche 07.12.

## 2.2 II. Textteil zum Grünordnungsplan

### 2.2.1 Änderung des Pkt. 3.3 Ersatzflächen Wald. Der Pkt. 3.3.2 wird neu festgesetzt.

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

#### 3.3.2 Ersatzfläche 2 (Flur Nr. 1057/2, Teilfläche, Flur Nr. 1029, Teilfläche)

Im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungs-/Grünordnungsplanes Nr.94/3e gehen im Geltungsbereich 1,31 ha Fläche mit der Festsetzung Wald verloren.

Für den Verlust werden in der Gemarkung Fürstenfeldbruck zwei Teilflächen in der Größe von insgesamt 1,31 ha als Ersatzfläche 2 festgesetzt. Die Teilflächen liegen im Bereich der Flur Nr 1057/2 mit 0,85 ha, nördlich der Malchinger Straße und in der Flur Nr. 1029 mit 0,46 ha, südlich der Staatsstraße ST 2054.

Die Ersatzflächen sind als Laubmischwald anzulegen

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996: Nicht vorhanden!

### 2.2.2 Änderung des Pkt. 3.3.3 Planung und Herrichtung. Der Pkt. 3.3.3.2 wird ergänzt

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

#### 3.3.3.2 Die Herrichtung der Ersatzflächen 01 (Flur Nr. 916) muß spätestens mit Beginn der übernächsten Vegetationsperiode (jeweils Ende Mai) nach dem Ende der Straßenbauarbeiten (Fertigstellung der Beläge für Gehwege und Straßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Die Herrichtung der Ersatzflächen 02 (Flur Nr. 1057/2, Teilfläche, Flur Nr. 1029, Teilfläche) hat unmittelbar nach Auskiesung und Auffüllung zu erfolgen. Auf der Flur Nr. 1057/2 ist die Teilfläche in einer Größe von 0,85 ha spätestens im Jahr 2005 und auf der Flur Nr. 1029 ist die Teilfläche in einer Größe von 0,46 ha spätestens im Jahr 2010 herzurichten.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

3.3.3.2 Die Herrichtung der Ersatzflächen muß spätestens mit Beginn der übernächsten Vegetationsperiode (jeweils Ende Mai) nach dem Ende der Straßenbauarbeiten (Fertigstellung der Beläge für Gehwege und Straßen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeschlossen sein

### 2.2.3 Änderung der Festsetzung Pkt. 3.4 Öffentliche Grünflächen, Wald, Pkt. 3.4.2

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

#### 3.4.2 Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3.2.5 als naturnaher Laubmischwald (s. Artenliste 4.2) anzulegen.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

3.4.2 Die Fläche ist entsprechend Pkt. 3.2.5 als naturnaher Laubmischwald (s. Artenliste 4.2) anzulegen mit beidseitigen mind. 3,00 breitem Waldsaum aus Kräutern und Gräsern und beidseitigen mind. 3,00 - 6,00 m breitem Waldmantel aus Jungpflanzen, Sträuchern, Heistern.



**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3e-1 - Satzung i. d. F. v. 20.03.2001**  
Industriegebiet Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.96**

Erstellt: 20.03.2001

Seite

4/5

**2.2.4 Änderung der Festsetzung Pkt. 3.4 Öffentliche Grünflächen, Wald, Pkt. 3.4.5.1, Absatz 1**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3.4.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch eine fachlich befähigte Person zu erstellen.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

3.4.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen

**2.2.5 Änderung der Festsetzung Pkt. 3.5 Festlegungen für die privaten Grünflächen, Pkt. 3.5.1.2**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3.5.1.2 Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist an mindestens einer Grundstücksgrenze des jeweiligen Grundstücks auf Privatgrund vom Eigentümer zu pflanzen. Die Breite der Pflanzfläche beträgt mindestens 3,00 m.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

3.5.1.2 Entlang den Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 3.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente auf Privatgrund - ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze - als mindestens 3,00 m breite Pflanzflächen vom Eigentümer anzulegen.)

**2.2.6 Änderung der Festsetzung Pkt. 3.5 Festlegungen für die privaten Grünflächen, Pkt. 3.5.1.5**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3.5.1.5 In den Baugebieten e-01, e-03 und e-04 ist es zulässig die Randeingrünung auf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche zu begrenzen. Dazu ist es zulässig die Breiten der Pflanzflächen gemäß den Festsetzungen unter Pkt. 3.5.1.1 bis Pkt. 3.5.1.4 auf die nachfolgend genannten Breiten anzupassen

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.1:

Der Grünstreifen darf von 5,00 m auf mindestens 3,00 m Breite reduziert werden. Innerhalb des reduzierten Grünstreifens ist mindestens ein Baum 3 x v.m.B., StU 18/20 cm, Hochstamm, pro 20 m Grünstreifenlänge zu pflanzen.

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.2:

Die Pflanzfläche an den Grundstücksgrenzen zwischen den Einzelgrundstücken kann entfallen.

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.3:

Die Gehölzpflanzung darf von 6,00 m auf mindestens 3,00 m Breite reduziert werden.

Zu Festsetzung Pkt. 3.5.1.4:

Die Breite der Gehölzpflanzung von mindestens 3,00 m ist einzuhalten

Im Baugebiet e-02 ist es ausnahmsweise zulässig, die Breiten der Pflanzflächen nach oben genanntem Schema anzupassen, wenn Grundstücke mit einer Grundfläche von max. 2.200 m<sup>2</sup> gebildet werden.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

3.5.1.5 In begründeten Ausnahmen ist eine Abweichung von der Breite der festgesetzten Pflanzflächen unter Pkt. 3.5.1.2, 3.5.1.3 und 3.5.1.4 zulässig.

**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3e-1 - Satzung i. d. F. v. 20.03.2001**

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3e i.d.F.v. 17.12.96**

Erstellt: 20.03.2001

Seite

5/5

**2.2.7 Änderung der Festsetzung Pkt. 3.5 Festlegungen für die privaten Grünflächen, Pkt. 3.5.1.6**

Text, geändert, in der Fassung vom 20.03.2001:

3.5.1.6 Es ist zulässig, Teile der Randeingrünung der Einzelgrundstücke für Zufahrten, für Stellplätze, für an der Baugrenze errichtete Gebäude oder für an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude auszusparen. Als Ersatz ist eine gleich große Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche, in direktem Anschluß an die Randeingrünung innerhalb des Einzelgrundstücks anzulegen.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996:

3.5.1.6 Bleiben Teile der Randeingrünung der einzelnen Baugrundstücke für Zufahrten oder für an der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude ausgespart, ist als Ersatz eine gleich große Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche, in direktem Anschluß an die Randeingrünung auf dem Betriebsgelände anzulegen

**2.2.8 Ergänzung des Pkt. 5. Hinweise durch Pkt. 5.3 Endwuchshöhen für die festgesetzten Anpflanzungen**

Text, ergänzt, in der Fassung vom 20.03.2001:

5.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, auch in den Ersatzflächen 01 und 02 (Wald), liegen im Bauschutzbereich für den Militärflugplatz Fürstenfeldbruck gemäß § 12 (2) bzw. (3) Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die in diesem Bereich max. zulässige Bauhöhe gilt auch für die Endwuchshöhe der Anpflanzungen  
Auskunft erteilt die Wehrbereichsverwaltung VI, Militärische Luftfahrtbehörde, Dachauer Straße 128, 80632 München.

Text im B-Plan Nr. 94/3e in der Fassung vom 17.12.1996: Nicht vorhanden!

