

B Textteil

I. Textteil zum Bebauungsplan

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

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

1.1.1.1 Beschränkung Geräuschemissionen

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² 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 g-01	70	55	70	65	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 Westrand des GE Hasenheide Ost) und nach Norden (Südgrenze der Wohngebiete der Gemeinde Maisach) zu führen. Siehe auch Hinweise durch Text unter I Textteil zum Bebauungsplan, Pkt. 4.1

1.1.1.2 Beschränkung Abwasser

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

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

1.2.1 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

1.2.2 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.

1.2.3 Gebäudehöhe (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für die Bauflächen im Geltungsbereich wird die Gebäudehöhe mit der Wandhöhe 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.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche (= Straßenniveau Planstrasse g-01) zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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

Es ist die offene Bauweise 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.

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

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

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

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß Art 52 BayBO „Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ nachzuweisen und auf privater Fläche herzurichten.

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

In Bereichen, in denen die Baugrenze parallel zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche verläuft ist es ausnahmsweise zulässig, Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Auf die Festsetzung unter II. Textteil zum Grünordnungsplan, Pkt. 2 4.1.3 wird hingewiesen.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)**

2.1 **Dachgestaltung**

- 2.1.1 Dachform: Flachdach oder geneigtes Dach.
Ausnahmen von der Dachform sind in begründeten Einzelfällen möglich.
- 2.1.2 Dachneigung: Geneigte Dächer 7 - 25 °
- 2.1.3 Dachaufbauten: Technisch bedingte Dachaufbauten z.B. Kamine, Aufzugtürme etc. sind zulässig.

2.2 **Einfriedungen**

- 2.2.1 Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Industrie-Metallzäunen und Maschendrahtzäunen mit einer Höhe bis 2,00 m, sowie in Form von Hecken
- 2.2.2 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.

2.3 Werbeanlagen

- 2.3.1 Die genehmigungspflichtigen Werbeanlagen, Beschriftungen und Zeichen sind darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 2.3.2 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig

2.4 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.

Für die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers ist im Rahmen des Bauantrags eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Auf die nachrichtlich übernommene Festsetzung „Pkt. 3.2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck“ wird hingewiesen.

2.5 Abweichungen

- 2.5.1 Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Pkt. 2.1. bis 2.4 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.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 4, 5, 6 BauGB)

3.1 Schutzbereiche des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck

3.1.1 Schutzbereich Munition-Montage-Schutzbau

Das Planungsgebiet liegt 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.

3.1.2 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, Endwuchshöhe der Anpflanzungen) in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs 2 Satz 1 LuftVG)

Das Aufstellen von Kränen und die 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 - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf

3.1.3 Lärmschutzbereich

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Lärmschutzbereich Zone 1 und 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.

3.2 **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck**

Entwässerungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die gesammeltes Niederschlagswasser in das Grundwasser einleiten, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen auf dem privaten Einzelgrundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden, sofern die Auflagen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis dieser nicht entgegen stehen.

3.3 **Auffinden von Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei Erdbauarbeiten zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, unverzüglich bekannt zu machen

4. Hinweise durch Text

4.1 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.

4.2 Abgas-/Abluftkamine und Dachaufbauten im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2 LuftVG

Bauvorhaben für deren Betrieb Abgas- oder Abluftkamine bzw. technisch bedingte Dachaufbauten, z. B. Aufzugstürme, erforderlich sind, sollten im Vorfeld prüfen, ob die vorzusehenden Kamine bzw. Dachaufbauten 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

4.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Für alle Bauvorhaben sollte im Vorfeld von den Bauherren untersucht werden, wie das Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen, dass gemäß Festsetzung Pkt. 2.4 auf dem privaten Einzelgrundstück zu versickern ist, in geeigneter und zulässiger Weise abgeleitet werden kann. Es ist wird darauf hingewiesen, dass für flächenhafte Versickerungsanlagen gegebenenfalls zusätzlich zu den überbauten und bepflanzten Grundstücksbereichen Flächen vorzuhalten sind. Dies sollte bei der Bemessung der Grundstücksgröße berücksichtigt werden.

II. Textteil zum Grünordnungsplan

1. Zu erhaltende Bepflanzung

An der Westgrenze des Geltungsbereichs liegt außerhalb des Geltungsbereichs 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.

2. Landschaftspflegerische Maßnahmen

2.1 Gehölzarten im Geltungsbereich

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich kann als zonaler Eichen-Hainbuchenwald mit Beimischung von Kiefer gesehen werden. In Bereichen mit sehr dünner Oberbodenauflage 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 unter Hinweise durch Text zum Grünordnungsplan aufgenommen.

2.2 Ersatzfläche Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) Ersatz- und Ausgleichsfläche Waldmantel (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und 20 BauGB)

2.2.1 Ersatzfläche Wald 01 (Teilfläche aus Flur Nr. 1056/47)

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

Für den Verlust wird in der Gemarkung Fürstenfeldbruck eine Flächen in der Größe von insgesamt 0,86 ha als Wald einschließlich Waldmantel (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgesetzt. Die Teilfläche liegt im Bereich der Flur Nr. 1056/47. Die Flur 1056/47 befindet sich an der Kreuzung Malchinger Strasse/ geplante Nordumgehung Neulindach und zwar westlich der Malchinger Strasse und östlich der geplanten Nordumgehung Neulindach

Die Ersatzfläche Wald 01 ist aufzuforsten als Laubmischwald mit Eichen und Linden.

An den Ränder der Ersatzfläche Wald 01 zur offenen Landschaft sowie zu vorhanden oder geplanten Strassen ist ein Waldmantel (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Nr. 20 BauGB) anzulegen. Der Waldmantel hat aus einer mind. 3,00 m breiten Zone mit Kräutern und Gräsern sowie einer mind. 6,00 m breiten Zone mit niederwüchsigen Sträuchern, Heistern und Bäumen, zu bestehen.

2.2.2 Planung und Herrichtung

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

Die Herrichtung der 0,86 ha großen Ersatzfläche Wald 01 (Teilfläche aus Flur Nr. 1056/47) hat unmittelbar nach Fertigstellung der Strassenbauarbeiten für die Planstrasse Nordumgehung Neulindach zu erfolgen, spätestens im Jahr 2005.

2.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

2.3.1 Gliederungsgrün - extensiv, Ausgleichsfläche, gemäß Planzeichen Pkt. 6.1

Die Fläche ist als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärme- liebenden Gebüsch nach der Artenliste Pkt. 3.3 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 m² ein Baum 2 x verpflanzt mit Ballen, StU 18/20
- Pflanzung von einzelnen Gebüschgruppen
- Aufbringen von Mahdgut zur Begünstigung der Spontanvegetation. Als Mähgut ist aus- schließlich Material von Kalkmagerrasen zu verwenden
- Mahd nach Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.3.2 Ortsrandgrün - extensiv, Ausgleichsfläche, gemäß Planzeichen Pkt. 6.2

Die Fläche ist als extensiver Mager- und Trockenstandort wärmeliebenden Gebüsch und Bäumen nach der Artenliste Pkt. 3.3 anzulegen. Vorhandene Magerstandorte 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 magerem Substrat.
- Initialpflanzungen, nur in Teilbereichen, mit Kiefern und Birken, je ca. 75 m² ein Baum 2 x verpflanzt mit Ballen, StU 18/20.
- Pflanzung von einzelnen Gebüschgruppen aus Sträucher und Heister

2.3.3 Öffentliches Verkehrsbegleitgrün

Die Planstrasse g-01 ist mit einer regelmäßigen Baumreihe einseitig zu begrünen. Ein Achsabstand der Bäume von 16,00 m ist nicht zu überschreiten.

Als Pflanzgut sind Solitärpflanzen 4 x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 18/20 cm, Hochstamm, Stammhöhe 3,00 m zu verwenden. Die Bäume sind innerhalb einer Pflanz- fläche von mind. 3,00 m Breite und 2,00 m Tiefe zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit Blumen- und Magerwiese auf magerem Substrat zu begrünen.

2.3.4 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.

2.3.5 Planung und Herrichtung

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

2.3.5.2 Die öffentlichen Verkehrsbegleitgrünflächen (Baumpflanzungen) sind im Zuge der Strassenbaumaßnahmen herzustellen.

2.4 Festlegungen für die privaten Einzelgrundstücke

2.4.1 Randeingrünung

2.4.1.1 An der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Erschließung sind auf Privatgrund Grünstreifen von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen. Die Mitverwendung von 20 % Ziergehölzen ist zulässig. Innerhalb des Grünstreifens ist mindestens ein Baum 3 x v m B., StU 18/20 cm, Hochstamm, pro 20 m Grünstreifenlänge zu pflanzen.

2.4.1.2 An der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Grünflächen „Ortsrandgrün - extensiv“ sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen von mind. 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen.
Die Gehölzpflanzung ist mind 2-stufig aus wärmeliebenden Arten unter Verwendung von Sträucher 2 x verpflanzt mit Ballen, H = 100/150 cm und Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, H = 200/250, anzupflanzen.

2.4.1.3 Ausnahmen von der Randeingrünung

Es ist zulässig die Randeingrünung auf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche zu begrenzen.

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.

2.4.2 Stellplätze

2.4.2.1 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

2.4.2.2 Zur Durchgrünung sind folgende Pflanzungen mit Bäumen 3 x verpflanzt mit Ballen, StU 18/20 cm, Hochstamm innerhalb einer Pflanzfläche von mind 2,00 x 3,00 m vorzunehmen:

Längsstellplätze	pro 3 PKW ein Baum
Querparken	pro 5 PKW ein Baum
Gegeneinanderparken	pro 10 PKW ein Baum

Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (mehr als 30 Stellplätze) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Eingrünung durch berankte Pergolen möglich.

2.4.3 Planung und Herrichtung

2.4.3.1 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen

2.4.3.2 Die geplante Eingrünung auf Privatgrund ist durch den Grundstückseigentümer in vollem Umfang fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.4.3.3 Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen mit der Betriebsaufnahme für die jeweils genehmigte Baumaßnahme, spätestens bis zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode (Ende Mai), angelegt sein.

3. Hinweise

3.1 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. 3.4.5 aufgenommen.

3.2 Fassadenbegrünung

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

3.3 Ersatzfläche Wald (Teilfläche aus Flur Nr. 1056/47)

3.3.1 Mindestabstand der Anpflanzungen zum Fahrbahnrand der geplanten Nordumgehung Neulindach:

Am gesamten Verlauf der nordwestlichen Grenze der Ersatzfläche ist für die Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der geplanten Nordumgehung Neulindach einzuhalten.

Der genaue Trassenverlauf und das Strassenprofil für die Nordumgehung Neulindach ist im Bebauungsplan Nr. 28/5 festgesetzt.

Die vorgesehene Anpflanzung für die Aufforstung im Bereich der Nordwestgrenze der Ersatzfläche sollte im Vorfeld mit dem Strassenbauamt München abgestimmt werden

3.3.2 Anpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens für die Kraftstofffernleitung:

Im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1056/47 verläuft im Südosten im Abstand von ca 3 m parallel zur Grenze des Grundstücks Flur 1056/48 die Kraftstofffernleitung Unterpfaffenhofen-Leipheim. Alle Bau-, Boden- und Pflanzarbeiten innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens (jeweils 3 m zur Rohrachse) bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens nur eingeschränkt möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Aufforstung der Ersatzfläche Wald 01 berührt nicht den Schutzstreifen für die Kraftstofffernleitung (s. Begründung Anhang 2 a, Übersichtslageplan Ersatzfläche Wald 01).

Vorgesehene Anpflanzungen zur Aufforstung des Grundstückes Flur Nr. 1056/47, die im Bereich des Schutzstreifens für die Kraftstofffernleitung liegen oder unmittelbar an diesen grenzen sollten im Vorfeld unter Vorlage von Planunterlagen mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft m. B. H., Hohlstrasse 12, 55743 Idar-Oberstein abgestimmt werden

3.4

Artenliste

In der Liste wurden als Hinweis die Arten zusammengestellt, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebiets entsprechen, sowie die Arten, die zur Umsetzung der Ziele der Grünordnung im Geltungsbereich besonders geeignet sind

3.4.1

Potentielle natürliche Vegetation

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

Sträucher:

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

3.4.2

Gliederungsgrün - extensiv/Ortsrandgrün - extensiv, Niederwüchsige Gehölzpflanzungen

Großkronige Bäume/Mittelkronige Bäume (1. Ordnung):

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

Kleinkronige Bäume (2. Ordnung):

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

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

3.4.3 Straßenbegleitende Baumpflanzungen, Solitärgehölze in allen Grünflächen

Großkronige/Mittelkronige Bäume (1. Ordnung):

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

Kleinkronige Bäume (2. Ordnung):

Acer campestre	FELDAHORN
Sorbus aria	MEHLBEERE
Sorbus torminalis	ELSBEEERE
Sorbus aucuparia	VOGELBEERE
Ulmus minor	FELDULME

3.4.4 Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Pergolen

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

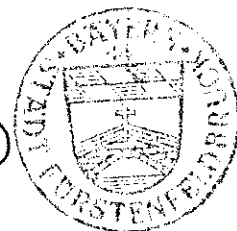
3.3.5 Vogelweide-Gehölze

Amelanchier ovalis	FELSENBIERNE
Cornus mas	KORNELKIRSCH
Cornus sanguinea	ROTER HARTRIEGEL
Crataegus spp.	WEISSDORN-ARTEN
Euonymus europaeus	PFAFFENHÜTCHEN
Fagus sylvatica	ROTBUCHE
Frangula alnus	FAULBAUM
Hippophae rhamnoides	SANDORN
Ilex aquifolium	STECHPALME, ILEX
Juniperus communis	WACHOLDER
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Lonicera xylosteum	HECKENKIRSCH
Lycium barbarum	BOCKSHORN
Malus sylvestris	HOLZAPFEL
Morus albus	WEISSER MAULBEERBAUM
Pirus communis	HOLZBIERNE
Prunus avium	VOGELKIRSCH
Prunus mahaleb	FELSENWEICHSEL
Prunus padus	TRAUBENKIRSCH
Prunus serotina	SPÄTE TRAUBENKIRSCH
Prunus spinosa	SCHLEHE
Quercus spp.	EICHE
Rhamnus catharticus	KREUZDORN
Ribes spp.	JOHANNISBEERE
Rosa spp.	ROSE
Rubus spp.	BROMBEERE, HIMBEERE
Sambucus spp.	HOLUNDER
Sorbus spp.	VOGELBEERE, MEHLBEERE
Taxus baccata	EIBE
Viburnum spp.	SCHNEEBALL

19. Aug. 2005

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Hauptstraße 31 get S Kellever (1. Bgm.)
82256 Fürstenfeldbruck



Stadt Fürstenfeldbruck

Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Schultz-Brauns & Reinhart, München

Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr 94/3g - Satzung i d F v 24 07 2001

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

BEGRÜNDUNG

Erstellt: 17.08.01

Seite 1 / 23

BEGRÜNDUNG**Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 94/3g****Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck**

Projekt:

Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 94/3g, 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. 94/3g - Satzung i. d. F. v. 24 07 2001

Inhalt:

	Inhalt	Seite	
	Inhalt	Seite	2
1.	Einführung	Seite	3
2.	Geltungsbereich und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	Seite	4
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	Seite	5
4	Bestand	Seite	5
5	Verkehrerschließung	Seite	8
6	Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmedien	Seite	9
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite	11
8.	Grünordnungskonzept / Festsetzungen zur Grünordnung	Seite	14
9.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	Seite	18
10	Flächenbilanz	Seite	22
11.	Verzeichnis der Anlagen	Seite	23
12	Lageplan - Bilanz zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung	Anhang 1	
13	Übersichtslageplan Ersatzflächen Wald	Anhang 2	
14.	Übersichtslageplan Ersatzfläche Wald 01	Anhang 2 a	
15	Lageplan, Gesamtkonzept - Vorläufiger Strukturplan Stand 07/00	Anhang 3	

1 Einführung

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr. 94/3g

Die Stadt Fürstenfeldbruck möchte im Stadtgebiet die Zahl der Arbeitsplätze erhöhen. Investoren der Branchen Industrie, Gewerbe und Dienstleistung fragen insbesondere im Planungsgebiet Hasenheide Nord baureife Grundstücke nach. Die derzeit baureifen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3f sind fast ausgeschöpft und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3e sind die baureifen Flächen bereits teilweise belegt. Auf den weiteren Bedarf im Planungsgebiet Hasenheide Nord muss deshalb die Stadt Fürstenfeldbruck mit der Neuausweisung eines Industriegebietes reagieren.

Im Planungsgebiet Hasenheide Nord stehen die benötigten Bauflächen zur Zeit nur innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 94/3g zur Verfügung. Der Geltungsbereich ist für die Ansiedlung von Betrieben des störenden Gewerbes geeignet und kann möglichst schnell erschlossen werden. Für die Baufläche des Geltungsbereichs sind die Eigentumsverhältnisse geklärt. Eine Beeinträchtigung der Fläche durch Altlasten besteht nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 94/3 g schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Industriegebiet, das sich als dritter Teilbebauungsplan nach den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 94/3 e und Nr. 94/3 f (die Änderungsbebauungspläne Nr. 94/3e-1 und 94/3f-1 werden gerade aufgestellt) in das Gesamtkonzept „Industriegebiet Hasenheide Nord - Vorläufiger Strukturplan Stand 07/2000“ eingliedert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine Erweiterung des unmittelbar südlich angrenzenden Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 94/3e-1 dar. So kann in wirtschaftlicher Weise die Erschließung für die Ver- und Entsorgungsmedien und für den Verkehr über die Fraunhoferstrasse erfolgen. Diese ist bereits ausgebaut und liegt in den direkt angrenzenden Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 94/3e-1 und Nr. 94/3f-1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wegen der Nähe zum militärischen Flughafen Fürstenfeldbruck mit Lärmemissionen beeinträchtigt. Deshalb ist dieser Bereich besonders gut zur Ansiedlung von störendem Gewerbe geeignet.

1.2 Einordnung des Geltungsbereichs in das Gesamtkonzept-Vorläufiger Strukturplan Hasenheide Nord

Im Nahbereich der Stadt Fürstenfeldbruck und der angrenzenden Region besteht ein Nachholbedarf für ca. 5.200 Arbeitsplätze. Zur Deckung des Nachholbedarfs an Arbeitsplätzen ist eine Fläche von ca. 40 ha für Gewerbebetriebe notwendig. Die Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord (siehe Anlage 1) empfiehlt diese Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und ihrer produktionsorientierten Zulieferer bzw. Dienstleister auszuweisen.

Deshalb wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 94/3e und Nr. 94/3f das Gesamtkonzept „Industriegebiet Hasenheide Nord - Vorläufiger Strukturplan Stand 26.11.1996“ als informelle Planung erstellt. Ziel des Gesamtkonzepts ist, im Sinne eines angestrebten Leitbildes, die geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Aufstellung von Teilbebauungsplänen zu gewährleisten. Dabei sollen die einzelnen Maßnahmen zur Stadt- und Landschaftsplanung, z.B. die Festlegung des Anteils der Grün- und Waldflächen, mit Teilbebauungsplänen konkret ausgeformt werden. Diese werden jeweils nach Bedarf für einzelne Teilflächen des Planungsgebietes Hasenheide Nord aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94/3g wurde das Gesamtkonzept Stand 26.11.96 fortgeschrieben mit der Fassung „Industriegebiet Hasenheide Nord - Vorläufiger Strukturplan Stand 07/2000“ (siehe Anhang 3 Lageplan Gesamtkonzept) und berücksichtigt jetzt den als Baufläche hinzugefügten Bereich der Flur 2537.

Zur weiteren Information wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e verwiesen, in der sich ausführliche Erläuterungen zum Gesamtkonzept finden (s. Anlage 5).

2. Geltungsbereich und Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3g liegt im Norden von Fürstenfeldbruck und grenzt direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94/3e. Die Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 94/3e sind ausschließlich als Industriegebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3g umfasst einen Teilbereich aus dem Gesamtkonzept Industriegebiet Hasenheide Nord - Vorläufiger Strukturplan Stand 07/2000.

2.1.1 Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die Gemarkungsgrenze der Stadt Fürstenfeldbruck zur Gemeinde Maisach
- Im Osten durch die östliche Flurgrenze der Flur 2537
- Im Süden durch die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 94/3e
- Im Westen durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kante der Böschungskrone im Bereich der Flur Nr. 2530

2.1.2 Dem Geltungsbereich wird zugeordnet die Ersatzfläche Wald 01:

Die Ersatzfläche Wald 01 umfasst eine Teilfläche mit einer Größe von 0,86 ha aus der Flur Nr. 1056/47. Die Flur Nr. 1056/47 liegt räumlich getrennt vom Geltungsbereich innerhalb der Gemarkung Fürstenfeldbruck im Bereich der Kreuzung Malchinger Strasse/geplante Nordumgehung Neulindach und zwar westlich der Malchinger Strasse und östlich der geplanten Nordumgehung Neulindach (s. Anhang 2 und 2 a, Übersichtslagepläne).

2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

2.2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 94/3g liegt im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck i. d. F. v. 27.07.1987.

Die Stadt Fürstenfeldbruck bereitet zur Zeit das Rechtsverfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungs-/ Grünordnungsplans Nr. 94/3g vor.

Der Bebauungsplan wird dann aus den Darstellungen der 31. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

2.2.2 Flächennutzungsplan in der 31. Änderung

Im Geltungsbereich zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans (= Geltungsbereich des Bebauungsplans) wird die dargestellte „Fläche für die Forstwirtschaft“ in „Industriegebiet“ geändert, und entlang der Nord-, und Ostgrenze des Geltungsbereichs ein 10,00 m tiefer Streifen als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Verlust der „Aufforstungsfläche“ wird durch die Ausweisung der Flur-Nr. 1056/47 als „Aufforstungsfläche“ im Flächennutzungsplan ausgeglichen. Die Flur Nr. 1056/47 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Fläche ist zur Bewaldung mit Laubmischwald geeignet.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr. 94/3g grenzt im Süden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94/3e für den zur Zeit der Änderungsbebauungsplan Nr. 94/3e-1 aufgestellt wird. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 94/3e-1 schafft die planerischen Voraussetzungen zur Erschließung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 94/3g sowie für die Verbindung der in beiden Geltungsbereichen festgesetzten Baugebiete und öffentlichen Grünflächen. Im Süden liegt auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94/3f-1, der mit der öffentlichen Verkehrsfläche Fraunhoferstrasse angrenzt.

3.2 Luftfahrtrechtliche Vorschriften und Belange

Das Planungsgebiet wird von folgenden Schutzbereichen des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck berührt:

- Schutzbereich Munition-Montage-Schutzbau, teilweise
- Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz, ausschließlich
- Lärmschutzbereich Zone 1 und Zone 2, § 5, 6, 7 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm,
Zone 1: ein ca. 60 m tiefer Bereich ausgehend von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
Zone 2: ein ca. 123 m tiefer Bereich ausgehend von der südlichen Geltungsbereichsgrenze

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch bei Einhaltung der im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweis genannten luftfahrtrechtlichen Vorschriften und Belange sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan, z. B. zu Gebäudehöhen, die Wehrbereichsverwaltung VI im Rahmen des förmlichen Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 76 Abs. 1 Bayerische Bauordnung zu beteiligen ist. In Einzelfällen, z. B. bei der geplanten Errichtung von Kaminen oder technisch bedingten Dachaufbauten, sollte im Vorfeld mit der Wehrbereichsverwaltung VI die Zulässigkeit geklärt werden.

4. Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

4.1.1 Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse, Grundwasserpegel

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 183,00 m und in Ost-West-Richtung ca. 60,00 m.

Das Gelände wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliches Grünland/Ackerland genutzt. Der geringere Anteil besteht aus Grünlandbrache.

Der Geltungsbereich ist als eben anzunehmen. Das Höhengniveau variiert laut Vermessungsplan in einem Bereich zwischen 519,90 m ü. NN. im Norden und 520,30 m ü. NN. im Süden. Die angrenzenden Flächen der Flur 2530 westlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden Böschungskrone liegen bedingt durch den abgeschlossenen Kiesabbau ca. 6,00 m tiefer. Der Geländesprung ist mit einer Böschung ausgeglichen.

Der geologische Aufbau der oberflächennahen Schichten, unterhalb der belebten Bodenzone, wird von fluvioglazialen Schottern der Würmeiszeit gebildet. Sie setzen sich aus Mittel- bis Grobkiesen mit schluffigen und sandigen Beimengungen zusammen.

Für das Planungsgebiet Hasenheide Nord sind folgende Grundwasserpegel anzunehmen:

- Niedrigwasserstand (NW) 513,66 m ü. NN.
- Mittlerer Wasserstand (MW) 514,23 m ü. NN.
- Hochwasserstand (HW) 515,39 m ü. NN.

Bezogen auf den mittleren Grundwasserstand (MW) ergibt sich für den Geltungsbereich ein Grundwasserflurabstand von ca. 5,50 - 6,00 m.

(s. Anlage 3: Hist. Erkundung Hasenheide Nord, Juni 1995, Ing.-Sozietät für Umweltschutz u. Geotechnik, München)

4.1.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Flur	Größe der Flur/Teilfläche	Eigentümer
Teilfläche aus 2529	54 m ² (0,005 ha)	Stadt Fürstenfeldbruck
Teilfläche aus 2530	1.963 m ² (0,200 ha)	Freistaat Bayern
Teilfläche aus 2531	278 m ² (0,300 ha)	Freistaat Bayern
2537	8.643 m ² (0,860 ha)	INDUSTHA FFB
Teilfläche aus 2540	560 m ² (0,600 ha)	Stadt Fürstenfeldbruck

Die Entwicklungsgesellschaft INDUSTHA FFB möchte die überplanten Teilflächen der Flur Nrn 2530 und 2531 ankaufen sobald diese für die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich ist. Die Stadt Fürstenfeldbruck wird in einem Städtebaulichen Erschließungsvertrag vereinbaren, dass der durch die Überplanung gegebenenfalls ausgelöste Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch des Eigentümers gemäß § 40 BauGB von der INDUSTHA FFB übernommen wird.

4.1.3 Altlasten

Für das Planungsgebiet Hasenheide Nord liegt die Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München, (Anlage 3) vor.

Der nachfolgende Auszug aus der Übersicht - Zusammenfassende Verdachtsbewertung stellt die Flächen zusammen, für die Innerhalb des Geltungsbereichs Altlastenverdacht gegeben ist.

Flurstück-Nr.	Verdacht	Aktuelle Nutzungen	Gefährdung v. Schutzgütern	Gefährdung v. Nutzungen	Priorität des LfU
2529	gegeben	Weg	Grundwasser		
2530 u 2331	gegeben	Kiesabbau, Brachland	Grundwasser	Wasservers., Landwirtsch.	Priorität 1
2535, 2537	Nein	Grünland			
2540	Nein	Weg			

Quelle: „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“. Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik München.

Da die Geländeoberfläche aller Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs, für die Altlastenverdacht gegeben ist, nicht durch Kiesabbau und Wiederverfüllung verändert wurde, ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich keine Altlasten vorhanden sind.

Auf die Historische Erkundung Hasenheide Nord wird hingewiesen.

4.1.4 Verkehrsflächen

Folgende Verkehrsflächen liegen auf dem Gelände:

- Ein Teilstück des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 2540 im Bereich der Planstrasse g-1 und der Baufläche g-01.
- Ein Teilstück des in West-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg Flur-Nr. 2529 im Bereich der Planstrasse g-1 und der öffentlichen Grünfläche Gliederungsgrün

Die betroffenen Teilstücke der beiden Wirtschaftswege werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgelassen.

**4.1.5 Kraftstofffernleitung Unterpfaffenhofen-Leipheim im Bereich des Grundstücks
Flur Nr. 1056/47**

Im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1056/47 verläuft im Südosten im Abstand von ca. 3 m parallel zur Grenze des Grundstücks Flur 1056/48 die Kraftstofffernleitung Unterpfaffenhofen-Leipheim. Alle Bau-, Boden- und Pflanzarbeiten innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens (jeweils 3 m zur Rohrachse) bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft. Siehe auch Begründung Anhang 2 a, Übersichtslageplan Ersatzfläche Wald 01.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Aufforstung der Ersatzfläche Wald 01 berührt nicht den Schutzstreifen für die Kraftstofffernleitung.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist innerhalb des Schutzstreifens nur eingeschränkt möglich. Laut der Schutzanweisung für erdverlegte Kraftstofffernleitungen dürfen innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Für flachwurzelnde Bäume und Sträucher ist ein Mindestabstand von 3 m zur Leitungsachse einzuhalten. Im Einzelfall ist es mit Zustimmung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft möglich, den Pflanzabstand weiter zu reduzieren.

Auskunft erteilt die Fernleitungsbetriebsgesellschaft m. b. H., Hohlstrasse 12, 55743 Idar-Oberstein abgestimmt werden.

4.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereichs

4.2.1 Zu dem Bestand außerhalb des Geltungsbereichs wird auf die Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord, Januar 1994, Stadtbauamt Fürstenfeldbruck - Stadtplanung (Anlage 1), hingewiesen.

4.2.2 Altlasten

Es wird hingewiesen auf die Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München, (Anlage 3).

5. Verkehrserschließung**5.1 Äußere Erschließung**

Der Geltungsbereich wird über Fraunhoferstrasse, die in den direkt angrenzenden Bebauungsplänen Nr 94/3e-1 und Nr 94/3f-1 liegt, an die Staatsstrasse ST 2054 neu angebunden. Von dort gelangen die Kraftfahrzeuge Richtung Süden über den Kreisverkehr an dem Knotenpunkt ST 2054/Maisacher Strasse mit Weiterführung der „Äußeren Maisacher Strasse“ an die B 2 und B 471 in Fürstenfeldbruck. Richtung Norden führt die ST 2054 durch Maisach und weiter zur A 8 (Ausfahrt Sulzemoos oder Dachau).

5.2 Innere Erschließung

5.2.1 Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstrasse g-01 mit direktem Anschluss an die Fraunhoferstrasse erschließt als Stichstrasse das Baugebiet im Geltungsbereich. Eine Wendeschleife am Ende der Planstrasse g-01 gewährleistet eine Rückfahrmöglichkeit.

5.2.2 Der Platzbedarf für festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen Planstrasse g-01 einschließlich der dazugehörigen Wendeschleife wurden nach folgenden Kriterien bemessen:

Straßenquerschnitt Planstrasse g-01

Gehweg, einseitig	2,25 m
(einschl. Sicherheitsabstand zur Straße 0,50 m, zur priv. Fläche 0,25 m)	
Fahrbahn, Zweirichtungsverkehr (verminderte Geschwindigkeit, Lkw/Lkw)	5,50 m
<u>Längsparkstreifen für Pkw mit Bauminseln (einschl. Sicherheitsabstand 0,50 m)</u>	<u>2,50 m</u>
Gesamtquerschnitt öffentliche Straßenverkehrsfläche	10,25 m

Wendeschleife

Der Außenradius für die Wendeschleife wird mit 10,50 m festgelegt. Für die Wendeschleife wird der Platzbedarf in Anlehnung an die EAE 85/95 Wendeanlagen Typ 5 vorgesehen, jedoch bezogen auf einen Wenderadius von 10,50. Diese modifizierte Wendeanlage gewährleistet das Wenden ohne Zurücksetzen für folgende Fahrzeuge:

- Feuerwehrfahrzeug (l = 9,45 m, r = 10,50 m)
- Müllfahrzeug 3-achsig (l = 9,45 m, r = 9,80 m)
- Lkw 25t, 3-achsig (l = 9,50 m, r = 9,60 m)

Die Unterteilung der Einzelfunktionen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde nur als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, damit Abweichungen von den Bemessungsannahmen, die sich aus der konkreten Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen ergeben, umgesetzt werden können.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Der Straßenquerschnitt der Planstrasse g-01 wurde so bemessen, dass einseitig Längsstellplätze für Kurzzeitparker möglich sind. Den privaten Stellplatzbedarf weisen die Betriebe innerhalb der Einzelgrundstücke nach.

5.2.4 Geplante Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Zur Zeit befindet sich die nächste Haltestelle für das Planungsgebiet Hasenheide Nord an der Maisacher Straße, im Bereich des Gewerbegebiets Hasenheide. Die Haltestelle kann vorerst für den Geltungsbereich mitverwendet werden. Eine weitere Haltestelle befindet sich an der Staatsstrasse ST 2054 (neu) im Bereich des Kreuzung ST 2054 (neu) / Fraunhoferstrasse.

Der öffentliche Personennahverkehr kann eine Fahrstrecke zwischen diesen beiden bestehenden Haltepunkten über die Liebigstrasse und die Fraunhoferstrasse, die in den angrenzenden Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 94/3e-1 und Nr. 94/3f-1 liegen, einrichten. Durch

zusätzlich angeordnete Haltepunkte im Bereich der Fahrstrecke kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr 94/3g gut angedient werden

Bei der weiteren Realisierung des gesamten Planungsgebietes ist die mögliche Umsetzung der og Streckenführung, weitere Alternativen und wirtschaftliche Aspekte von dem Verkehrsunternehmen und der Stadt Fürstenfeldbruck noch zu klären.

6. Erschließung mit den Ver- und Entsorgungsmedien

6.1 Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation, Schmutzwasser

Die Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie der Schmutzwasserkanal werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Strassenverkehrsfläche Planstrasse g-01 geführt und an das vorhandene Hauptleitungsnetz für das Planungsgebiet Hasenheide Nord in der Fraunhoferstrasse angeschlossen. Dieses Hauptleitungsnetz wurde bei der Planung so ausgelegt, dass weitere Baugebiete mit Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen werden können.

Für die Elektrizitätsversorgung wurde außerdem eine Versorgungsfläche für eine Trafostation (3,00 x 6,00 m + Freihaltezone) im Bereich der öffentlichen Grünflächen Gliederungsgrün an der Planstraße g-01 vorgesehen. Falls zusätzliche Trafostationen zur Versorgung der Einzelbetriebe erforderlich sind, werden diese in Abstimmung zwischen den Stadtwerken und den betreffenden Einzelbetrieben auf den privaten Einzelgrundstücken errichtet. Hierzu wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen, auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren privaten und öffentlichen Flächen zulässig sind.

6.2 Regenwasser-Entwässerungskonzept

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich möglich, da der Boden hierfür geeignet ist, und ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser besteht.

In den Bebauungsplan wurde die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck übernommen und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen und privaten Flächen auch im Geltungsbereich vorgeschrieben.

Da Niederschlagswasser in Gewerbe- oder Industriegebieten durch die angenommen höhere Luftverschmutzung in diesen Gebieten einer besonderen Schadstoffbelastung unterliegt, bedarf es für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Einzelgrundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese muss jeweils von dem privaten Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Kreisverwaltungsbehörde eingeholt werden.

Die Kreisverwaltungsbehörde wird die wasserrechtliche Erlaubnis in der Regel erteilen, wenn geeignete Maßnahmen zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden. Dies können z. B. den Sickerschächten vorgeschaltete Absetzanlagen für Trocken- und Nassschlamm und/oder Abscheider für Leichtflüssigkeiten sein. Die erforderlichen Maßnahmen sollten für den Einzelfall im Rahmen des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis mit der Behörde abgestimmt werden.

Für das Planungsgebietes wird folgendes vorläufiges Konzept angenommen:

- 1) Oberflächenwasser von den Flächen öffentlicher Straßen, Wege und Parkplätze wird mittels mehreren Sickerschächten mit vorgeschalteten Absetzanlagen für Nass- und Trockenschlamm versickert. Die Sickerschächte werden innerhalb der festgesetzte Strassenverkehrsfläche angeordnet.

- 2) Oberflächenwasser von privaten Hof- und Dachflächen wird auf den privaten Einzelgrundstücken versickert mittels Mulden, Rigolen oder Sickerschächten. Verunreinigtes Oberflächenwasser von privaten Flächen wird auf den privaten Einzelgrundstücken gereinigt, z B mit Benzin- und Ölabscheideanlagen.

Hinweis zu 1:

Die an die Verkehrsfläche grenzende öffentliche Grünfläche steht für eine flächenhafte Versickerung des Regenwassers mit Mulden- oder Rigolen nicht zur Verfügung. Die ausgewiesene Grünfläche ist wegen ihrer nach Westen orientierten Lage besonders gut geeignet zur Ausbildung eines mageren und trockenen Standortes für Magerrasen, wärmeliebende Gebüsche und Bäume. Um dieses Ziel zu gewährleisten wurden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Die Versickerung von Niederschlagswasser in der Grünfläche würde der Entwicklung eines trockenen und mageren Lebensraums entgegenstehen.

Hinweis zu 2)

Das Niederschlagswasser von den privaten Dach- und Hofflächen kann auf dem entsprechenden privaten Einzelgrundstücken mittels flächenhaften Versickerungsanlagen, wie Mulden oder Rigolen, erfolgen oder aber durch Einzelschächte. Werden die in der Regel kostengünstigeren flächenhaften Versickerungsanlagen gewählt, ist darauf zu achten, dass hierfür auf dem Einzelgrundstück unbebaute und unbepflanzte Flächen vorgehalten werden müssen. Das Entwässerungskonzept der privaten Grundstücke sollte deshalb schon im Vorfeld untersucht werden und entsprechend bei der Bemessung der Grundstücksgröße berücksichtigt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Industriegebiet mit Beschränkung (G1 mB)

7.1.1.1 Industriegebiet

Innerhalb des Stadtgebietes Fürstenfeldbruck ist die Ausweisung eines Industriegebietes zur Ansiedlung von Gewerbe im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 94/3 g aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Lärmbelastung durch den Militärflugplatz
- Darstellung als Industriegebiet in der 31. Änderung zum Flächennutzungsplan, da die Fläche zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie geeignet ist.
- Direkte örtliche Verbindung zu dem vorhandenen Industriegebiet im Bereich des Bebauungspläne Nr. 94/3f-1 und Nr. 94/3e-1 sowie zu dem vorhandenen Gewerbegebiet Hasenheide.
- Wirtschaftliche Mitnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen in den angrenzenden Bebauungsplänen
- Lage am Ortsrand.

7.1.1.2 Beschränkung Geräuschemissionen

Hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen wurde der Geltungsbereich gemäß § 1 (4) Nr. 2 und (9) BauNVO gegliedert.

Dies war notwendig, um zum einen am Rande des südlich benachbarten Gewerbegebietes Hasenheide die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einzuhalten. Zum anderen musste sichergestellt werden, dass im Zusammenwirken aller geplanten Industriegebiet-Teilflächen im Planungsgebiet Hasenheide Nord die schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten in den nördlichen Wohngebieten von Fürstenfeldbruck, im Siedlungsbereich von Lindach sowie dem südlichen Wohngebiet von Maisach nicht überschritten werden.

Es wurden deshalb maximal zulässige Geräuschemissionskontingente in Form von richtungsabhängigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Baufläche g-01 festgesetzt, deren Einhaltung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Neuplanung oder Änderung baulicher Anlagen von der Behörde überprüft werden.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte auf der Grundlage der durchgeführten „Schalltechnischen Gesamtanalyse, Stand 31.10.2000, Steger & Piening GmbH, München“ (Anlage 4), auf die zur ausführlichen Information verwiesen wird.

7.1.1.3 Beschränkung Abwasser

Im Geltungsbereich wurden gemäß § 1 (9) BauNVO abwasserintensive Betriebe ausgeschlossen, da für Betriebe, die in großen Mengen Industrieabwasser verursachen in der bestehenden Kläranlage der Stadt Fürstenfeldbruck nicht genügend Leistungsreserven vorhanden sind.

Die Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist jedoch möglich, wenn ein Konzept über Menge, Art und Beseitigung der anfallenden Industrieabwässer mit der Stadt Fürstenfeldbruck abgestimmt und vertraglich abgesichert wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Baumassenzahl BMZ = 6,0

Die anschließend aufgeführten Gründe zur Ausweisung einer möglichst hohen BMZ, und die Berücksichtigung eines erforderlichen Spielraumes für die Ansiedlung noch nicht bekannter Industriebetriebe, lassen die Festlegung der BMZ mit 6,0 als Höchstmaß angemessen erscheinen:

- Die bereitgestellten Baulandreserven im Flächennutzungsplan sollen maximal ausgenutzt werden. Mit dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung wird ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Es ist sinnvoll Flächen, die auf Grund ihrer Vorbedingungen (Lärmbelastung, Nähe zu vorhandenem Gewerbe) nur zur Ausweisung von Industriegebieten geeignet sind, auch möglichst dicht zu bebauen, damit unbelastete Flächen für hochwertigere Nutzungen (Wohngebiete, Landschaft) zur Verfügung stehen.
- Förderung der Ansiedlungsbereitschaft von Industriebetrieben, mit der Möglichkeit eine dichte Bebauung zu verwirklichen.
- Wird die festgesetzte BMZ = 6,0 ausgeschöpft, entspricht das bei einer vollständigen Überbauung der bebaubaren Flächen im Bebauungsplan zu 80 % (GRZ = 0,8) einer Gebäudehöhe von 7,50 m
Die Gebäudehöhe wird zum Ortsrand durch die vorgelagerte Ortsrandeingrünung maßstäblich gegliedert.

7.2.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,8

Die Festlegung der GRZ = 0,8 als Höchstmaß erfolgte aus den gleichen Gründen, die im vorangehenden Pkt. 7.2.1 zur Festlegung der BMZ angeführt werden.

Zusätzlich sollen mit dieser Festsetzung gerade die Belange der Praxis berücksichtigt werden. Es hat sich gezeigt, dass es notwendig ist eine GRZ von 0,8 festzulegen, um die angestrebte hohe Ausnutzung besonders für kleine Grundstücke zu ermöglichen.

Um dem Bodenschutz und eine ausreichende Durchgrünung der Bauflächen zu gewährleisten wird im Bebauungsplan die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass die Überschreitung der GRZ = 0,8 zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen nicht zulässig ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es noch nicht möglich, Flächen für Nebenanlagen festzusetzen, die für die Versorgung des Baugebietes bzw. der Einzelbetriebe erforderlich werden, z. B. Trafostationen. Deshalb wird für die genannten Nebenanlagen ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ = 0,8 zugelassen.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

7.3.1 Bauweise

Für den Geltungsbereich wurde offene Bauweise festgesetzt. Um jedoch eine funktionale Anordnung der Betriebsgebäude mit den dazugehörigen Erschließungsflächen besonders in kleinen Einzelgrundstücken zu erleichtern wurde festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Grenzbebauung ohne Übernahme der erforderlichen Grenzabstände durch das Nachbargrundstück zulässig ist. Mit dieser Ausnahme ist die angestrebte Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt möglich:

- Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand (Kommunbebauung) errichtet werden
- Die Abstandsfläche der Grenzbebauung muss nicht vom Grundstücksnachbarn auf sein Grundstück übernommen werden.
- Die Regelung der erforderlichen Abstandsflächen für die Bebauung erfolgt nach der BayBO (Art 6 Abs. 4 und 5), wenn nicht an die Grenze gebaut wird.

7.3.3 Baugrenzen

Mit den Baugrenzen wurde im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt, welche Bereiche von einer Bebauung verbindlich freizuhalten sind. Entsprechend den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind die freizuhaltenden Bereiche zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen als Pflanzflächen anzulegen. Durch Zusammenwirken der Festsetzung Baugrenze durch Planzeichen und Pflanzfläche durch Text wird das Konzept der Grünordnung im Geltungsbereich gesichert.

Ziel der Grünordnung ist, durch eine durchgängige private Pflanzfläche entlang der Planstrasse g-01 und entlang der Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen zu schaffen. Entlang der Planstrasse g-01 entsteht so gemeinsam mit der einseitigen straßenbegleitende öffentlichen Baumpflanzung eine Grünachse, die dem Baugebiet eine prägende Gestalt gibt. An den Grenzen zu den öffentlichen Grünflächen wird durch den privaten Pflanzstreifen die Tiefe der Ortsrandeingußung von 10,00 m auf 13,00 m vergrößert. Privates und öffentliches Grün „wachsen“ zu einer Fläche zusammen. Diese Anordnung ist sinnvoll, da so die ökologische Wirkung der öffentlichen und privaten Pflanzfläche gestärkt wird.

8. Grünordnungskonzept / Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Vorgehensweise zur Festsetzung der Grünflächen

Die Maßnahmen zur Grünordnung für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ordnen sich in das Gesamtkonzept für das Planungsgebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck, ein (siehe Begründung Pkt. 1.2 Seite 3).

Die 31. Änderung zum Flächennutzungsplan (das Rechtsverfahren für die Änderung wird zur Zeit vorbereitet) und die vorliegende Bestandsaufnahme für das Gesamtgebiet (s. Anlage 2) bilden die Grundlagen für die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des B-Planes/GO-Planes Nr. 94/3 g.

Die Ausweisung der Grünflächen und die Festlegung der Maßnahmen erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan
- Eignung der Fläche zur Neuanlage von Mager- und Trockenlebensräumen oder zur Optimierung vorhandener Mager- und Trockenstandorte.
- Die Möglichkeit die ausgewählten Flächen als öffentliche Flächen festzusetzen, damit sich die Maßnahmen verwirklichen und sichern lassen.

Der Anteil öffentlicher Grünflächen B-Planes/GO-Planes Nr. 94/3 g beträgt 30,43 %. Werden die Grünflächen auf privatem Grund (Grünstreifen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen) hinzugerechnet (ca. 0,12 ha = 10,43 %) beträgt der Gesamtgrünflächenanteil 40,86 %.

Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die Bauflächen des Geltungsbereiches im Norden und Osten mit einer Ortsrandeingrünung bzw. im Westen mit einem Gliederungsgrünzug umgeben. Die Eingliederung des Geltungsbereiches in die vorhandene Landschaft wird somit gewährleistet.

8.2 Öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün

Entlang der Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches wurde ein 10,00 m breiter Streifen zur Anlage einer Ortsrandeingrünung mit Gebüsch und Bäumen und extensiver Magerflächen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen durch Planzeichen und Text für die Öffentliche Grünfläche-Ortsrandgrün wird das Ziel gesichert am Ortsrand eine Eingrünung auszubilden, die dem ursprünglich typischen Charakter für das Gebiet Hasenheide - der Heidelandschaft - angenähert ist. Der Anteil von Initialpflanzungen mit Bäumen (Birken, Kiefern) wurde mit einem Baum pro 75 m² Grünfläche festgesetzt, um eine dem Ortsrand entsprechend dichtere Eingrünung zu erreichen als in der öffentlichen Grünfläche-Gliederungsgrün. Zum Vergleich: In den öffentlichen Grünflächen-Gliederungsgrün ist der Anteil der Initialpflanzung mit Bäumen auf ein Baum pro 100 m² Grünfläche festgesetzt.

8.4 Öffentliche Grünfläche - Gliederungsgrün

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches wurde ein ca. 6,00 m breiter Streifen zur Anlage extensiver Mager- und Trockenstandorte mit Magerflächen und wärmeliebenden Gebüsch festgesetzt. Die Fläche ist nach der vorliegenden Bestandsaufnahme für das Gesamtgebiet (s. Anlage 2, Floristische und faunistische Bestandsaufnahme Hasenheide Nord) als Entwicklungsstandort geeignet.

Mit den Maßnahmen des Grünordnungsplans ist gewährleistet, dass die Grünfläche standort-typisch ausgebaut wird im Sinne eines Grünpuffers zum vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Standort der westexponierten Böschung außerhalb des Geltungsbereichs.

Der Gliederungsgrünstreifen versteht sich als Ortsrand auf Zeit. Bis zur Aufstellung eines weitem Teilbebauungsplans für die angrenzenden Flächen der Flur Nr 2530 entsteht vorerst ein ca. 6,00 m breiter Grünstreifen, der dem ursprünglich durch kulturelle Nutzung bedingtem Landschaftsbild für das Gebiet Hasenheide - der Heidelandschaft - angenähert ist. Es ist geplant im zukünftigen Bebauungsplan für die angrenzenden Flächen die westlich liegende Böschung als Grünfläche festzusetzen, so dass ein insgesamt ca 20 m breiter Grünzug entstehen wird

8.5 Öffentliches Straßenbegleitgrün

Zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche Planstrasse g-01 wurde durch Text festgesetzt, dass einseitig eine regelmäßige Baumreihe mit einem Achsabstand der Bäume von 16,00 m zu pflanzen ist.

Die Baumreihe kann in den Längsparkstreifen integriert werden, der auf der westlichen Strassenseite vorgeschlagen wird. Der festgesetzte Achsabstand wurde so gewählt, dass zwischen zwei Bäumen jeweils 2 Pkw-Längsstellplätze mit einer Einzelbreite von 6,5 m und zwei halbe Pflanzflächen mit einer Einzelbreite von 1,50 m möglich sind

Die festgesetzte Baumreihe ist ein wichtiges Element zur Durchgrünung des Geltungsbereichs und wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bei der Wahl des Kompensationsfaktors berücksichtigt.

8.6 Private Randeingrünung der Einzelgrundstücke

Die festgesetzte Randeingrünung der Einzelgrundstücke im Bereich zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließung/zu der öffentlichen Grünfläche-Ortsrandgrün trägt zur Erhöhung des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bei. Sie gewährleistet die ökologisch wirksame Verknüpfung der privaten Grünflächen mit den öffentlichen Grünflächen. Siehe auch Begründung Abschnitt Baugrenzen.

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde die private Randeingrünung der Einzelgrundstücke bei der Wahl des Kompensationsfaktors berücksichtigt

8.7 Ersatzfläche Wald 01 im Bereich der Flur Nr. 1056/47

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans/Grünordnungsplans Nr 94/3g gehen 0,86 ha Fläche verloren, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft (Fläche zur Bewaldung) dargestellt ist. Mit der 31. Änderung zum Flächennutzungsplan (die Aufstellung des Rechtsverfahren wird zur Zeit von der Stadt Fürstenfeldbruck vorbereitet) wird diese Darstellung aufgehoben und die Fläche als Industriegebiet bzw. öffentliche Grünfläche dargestellt. Zum Ausgleich für den Verlust wird die Flur 1056/47 mit 1,14 ha Grundfläche in der 31. Änderung zum Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Flur 1056/47 liegt im Bereich der Kreuzung Malchinger Strasse/geplante Nordumgehung Neulindach und zwar westlich der Malchinger Strasse und östlich der geplanten Nordumgehung Neulindach.

Im Bebauungsplan Nr. 94/3g wird eine Teilfläche der Flur 1056/47 mit einer Größe von 0,86 ha als Ersatzfläche Wald 01 (§ 9, Abs. 1, Nr. 18 b BauGB) für den Verlust von 0,86 ha Fläche für die Forstwirtschaft zur Bewaldung als Laubmischwald mit Eichen und Linden festgesetzt. Zusätzlich wurde im Bebauungsplan die Maßnahme festgesetzt, an den Ränder der Ersatzfläche Wald 01 einen Waldmantel anzulegen. Der Bereich Waldmantel ist als Schutzelement für die ordnungsgemäße Aufforstung des Waldes erforderlich und wurde deshalb ebenfalls als Wald nach § 9, Abs. 1, Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Zusätzlich wurde der Bereich Waldmantel als Ausgleichsfläche und Maßnahme für den Naturschutz nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB festgesetzt, da der Waldmantel die Entwicklung eines artenreichen Übergangsbiotops von der offenen Landschaft (Acker) zum Wald fördert und dauerhaft erhält.

Die Lage der Ersatzfläche und die Möglichkeit die Fläche mit Laubmischwald zu bewalden wurde mit dem Bayerischen Forstamt abgestimmt. Die Flur 1056/47 wird in Kürze von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans erworben.

Hinweise zu den Belangen, die bei der Anlage der Ersatzfläche Wald 01 zu berücksichtigen sind:

1)

Parallel zur nordwestlichen Grenze der Ersatzfläche Wald Flur 1056/47 verläuft die geplante Nordumgehung Neulindach (s. Bebauungsplan Nr 28/5). Das Strassenbauamt München fordert zum Fahrbahnrand der geplanten Nordumgehung Neulindach für die Anpflanzung von Bäumen ein Mindestabstand von 10 m einzuhalten.

Diese Forderung kann erfüllt werden, da im Bebauungsplan festgesetzt ist, die Ränder des aufzuforstenden Waldes als Waldmantel mit einer Zone für Kräuter und Gräsern sowie einer Zone mit niederwüchsigen Sträuchern, Heistern und Bäumen zu gestalten. Die festgesetzte Mindestbreite des Waldmantels kann entsprechend den Gegebenheiten im Gelände vergrößert werden.

2)

Im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 1056/47 verläuft im Südosten im Abstand von ca. 3 m parallel zur Grenze des Grundstücks Flur 1056/48 die Kraftstoffernleitung Unterpfaffenhofen-Leipheim (s. Begründung Pkt 4.1.5). Innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens ist die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eingeschränkt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Aufforstung der Ersatzfläche Wald 01 berührt nicht den Schutzstreifen für die Kraftstoffernleitung (s. Begründung Anhang 2 a, Übersichtslageplan Ersatzfläche Wald 01).

Vorgesehene Anpflanzungen zur Aufforstung des Grundstückes Flur Nr. 1056/47, die im Bereich des Schutzstreifens für die Kraftstoffernleitung liegen oder unmittelbar an diesen grenzen, sollten im Vorfeld unter Vorlage von Planunterlagen mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft m. b. H., Hohlstrasse 12, 55743 Idar-Oberstein abgestimmt werden.

8.7.1 Flächenbilanz Wald - Bestand / Verlust / Ersatz

Bestand - Flächen für die Forstwirtschaft (Flächen zur Bewaldung)	0,86 ha
Verlust - Flächen für die Forstwirtschaft (durch Festsetzung im Bebauungsplan als Baugebiet, öffentl. Grünfläche)	- 0,86 ha
Ersatz - Flächen für die Forstwirtschaft (Festsetzung im Bebauungsplan: Ersatzfläche Wald 01)	+ 0,86 ha

Das Bilanzergebnisergebnis ist ausgeglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr 94/3g wird in der Gemarkung Fürstenfeldbruck die Summe der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft (zur Bewaldung) vorgesehen sind, nicht gemindert.

8.8 Ausgleichsflächen für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die öffentlichen Grünflächen Gliederungsgrün und Ortsrandgrün sowie die Ersatzfläche Wald 01-Teilbereich Waldmantel (nur mit einem Flächenanteil von 0,05 ha) sind Ausgleichsflächen für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild, der durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94/3g verursacht wird (s. Begründung Abschnitt Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Durch Festsetzung der Ausgleichsflächen durch Planzeichen und der Maßnahmen zur Bepflanzung durch Text werden die öffentliche Grünflächen und die Ersatzfläche Wald 01-Teilbereich Waldmantel für die Ziele des Naturschutzes gesichert.

Im Bebauungsplan wurde als Maßnahme festgesetzt, an den Rändern der Ersatzfläche Wald 01 einen Waldmantel anzulegen. Der Waldmantel umfasst einen Bereich von ca. 0,25 ha der Ersatzfläche Wald 01. Der Bereich sowie die Maßnahme sind im Bebauungsplan zusätzlich zu der Festsetzung Wald nach § 9, Abs. 1, Nr. 18 b BauGB auch als Ausgleichsfläche für den Naturschutz nach § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB gesichert. Der Teilbereich Waldmantel mit ca. 0,25 ha Größe kann deshalb im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild angerechnet werden.

Hinweis zur Anrechnung der Ersatzfläche Wald 01 als Kompensationsfläche:

Bei der Ersatzfläche Wald 01 handelt es sich um eine Fläche mit 0,86 ha, die als Flächenersatz für den unter Pkt 8.7 beschriebenen Verlust an Fläche mit der Darstellung Wald festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Fläche erstmalig als Laubmischwald aufzuforsten ist. Diese Maßnahme stellt eine wesentliche Verbesserung des derzeitigen Zustands der Ersatzfläche (Ackerfläche) dar und könnte deshalb im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild angerechnet werden.

Da hierzu im Leitpfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ausgabe Sept 1999, keine klare Aussage enthalten ist, wird vom zuständigen Ministerium zur Zeit geprüft wie in einem solchen Fall zu verfahren ist. Die Entscheidung des Ministeriums wird im Herbst 2001 erwartet, also voraussichtlich nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan.

Sollte die Entscheidung des Ministeriums dazu führen, dass die erstmalige Aufforstung einer Fläche als Kompensationsfläche angerechnet werden kann, würden der Stadt Fürstenfeldbruck 0,61 ha Ausgleichsfläche (0,86 ha Ersatzfläche Wald abzüglich 0,25 ha Ausgleichsfläche Waldmantel) als Reserve zur Deckung des Ausgleichsflächenbedarfs im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans zur Verfügung stehen.

9. 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 Landesentwicklung und Umweltfragen, Ausgabe Sept. 1999. Auf den „Lageplan - Bilanz zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Anhang 1 an die Begründung wird hingewiesen.

9.1 Bestandsaufnahme

Für den Geltungsbereich liegt die Floristische und Faunistische Bestandsaufnahme Hasenheide Nord, Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz, München, 1996 vor (s. Anlage 2)

Die Bestandsaufnahme bewertet die gesamte Fläche des Geltungsbereichs von 1,15 ha für den Bebauungsplan als naturschutzfachlich wenig interessanten Bereich.

Bei den bewerteten Flächen handelt es sich um landwirtschaftliches Grünland (bewirtschaftet) und einen untergeordneten Bereich Grünlandbrache, artenarm bis mäßig artenreich. Seit der Erstellung der Bestandsaufnahme im Jahr 1996 ist es zu keiner nennenswerten Veränderung der Flächen gekommen.

9.1.1 Einstufung des Geltungsbereiches (A = 1,15 ha)

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
Arten u. Lebensraum intensiv genutztes Grünland, Grünlandbrache artenarm bis mäßig artenreich (= Brachflächen < 5 Jahre)		X				
Boden Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen			X			
Wasser Gebiet mit hohem intakten Grund- wasserflurabstand			X			
Klima u. Luft Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen		X				
Landschaftsbild Ausgeräumte strukturarme Agrarland- schaft		X				

9.1.2 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.

9.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

9.2.1 Einstufung 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
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung Eingriffsflächen Naturschutz Nr. 01 - 02	Baugebiet GRZ = 0,8, Öffentliche Verkehrsfläche	X	

9.2.2 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, das zwei der fünf bewerteten Schutzgütern in der Gebietskategorie II liegen.

In Anbetracht dessen, das 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 zählt die einseitige straßenbegleitende Baumpflanzung entlang der Planstrasse g-01, die wasserdurchlässigen Beläge für öffentliche und private Stellplätze, die Randeingrünung der privaten Einzelgrundstücke entlang der öffentlichen Erschließung und der öffentlichen Grünfläche-Ortsrandgrün.

9.3 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			
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung Eingriffsflächen Naturschutz	X				
Nr. 01 0,59 ha	0,3 - 0,6	0,2 - 0,5	0,80	0,5	0,40
Nr. 02 0,21 ha					
Summe Nr. 01 - 02 0,80 ha					
Summen der Eingriffsfläche/erforderliche Ausgleichsfläche			0,80		0,40

9.3.2 Ergebnis des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 94/3g hat eine Größe von 1,15 ha. Mit der Festsetzung von Baugebiet und öffentlicher Verkehrsfläche erfolgt auf 0,80 ha ein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft. Innerhalb der verbleibenden Restfläche von 0,35 ha erfolgt kein Eingriff. Diese Fläche dienen als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und werden zugunsten des Naturschutzes als öffentliche Grünflächen-Ortsrandgrün/Gliederungsgrün festgesetzt.

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft, der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 94/3g entsteht sind insgesamt 0,40 ha Ausgleichsflächen bereitzustellen. Die Ausgleichsflächen sind durch weitere Maßnahmen gegenüber ihren derzeitigen Zustand naturschutzfachlich aufzuwerten.

Stadt Fürstenfeldbruck

Stadtplanungsamt

Planverfasser:

Schultz-Brauns & Reinhart, München

Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr 94/3g - Satzung i d F v 24.07.2001

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

BEGRÜNDUNG

Erstellt: 17.08.01

Seite 21 / 23

9.4 Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichsflächen Auswahl der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

9.4.1 Bilanz - erforderlicher Ausgleichsbedarf / bereitgestellte Ausgleichsflächen u. -maßnahmen

Art der Fläche	Lage	Festsetzung im B-Plan / Maßnahme	A (ha)
Ausgleichsbedarf Eingriffsflächen 01 - 02			- 0,40
Ausgleichsfläche 01	im Geltungsbereich des Bebauungsplans	Durch Planzeichen: öffentliche Grünfläche, Ortsrandgrün extensiv öffentliche Grünfläche, Gliederungsgrün-extensiv Durch Text: Maßnahmen zur Anlage als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärmeliebenden Gebüschern.	+ 0,35
Ersatzfläche Wald 01- Bereich Waldmantel	außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Flur Nr 1056/47	Durch Text: An den Rändern der Ersatzfläche Wald ist ein Waldmantel mit einer mind. 3 m tiefen Zone mit Kräutern und einer mind. 6 m tiefen Zone mit Sträuchern anzulegen. Flächenermittlung s. Begründung Anhang 2 a, Übersichtspl. Ersatz- fläche Wald 01	+ 0,25
Bilanzergebnis Überschuss Ausgleichsfläche			+ 0,20

9.4.2 Ergebnis der Bilanz

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft, der im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 94/3g entsteht kann mit Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Aus der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt sich ein Ausgleichsflächenüberschuss von 0,20 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 und/oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die festgesetzten Maßnahmen gewährleisten eine Aufwertung der Ausgleichsflächen von Acker zu extensiver Grünfläche bzw. von landwirtschaftlicher Ackernutzfläche zu Waldmantel.

**10 Flächenbilanz
Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3 g**

Fläche des Geltungsbereichs	1,15 ha	100,00 %
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün	0,23 ha	20,00 %
Öffentliche Grünfläche - Gliederungsgrün	0,12 ha	10,43 %
Summe der öffentlichen Grünflächen	0,35 ha	30,43 %
Öffentliche Verkehrsfläche, Versorgungsfläche	0,21 ha	18,27 %
Summe der öffentlichen Flächen	0,56 ha	48,70 %
Baufläche g-01*	0,59 ha	51,30 %
Summe der Bauflächen*	0,59 ha	51,30 %

- * Die Bauflächen (0,59 ha) bestehen aus den überbaubaren (0,47 ha) und den nicht überbaubaren (0,12 ha) privaten Grundstücksflächen.
Der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Festsetzung der GRZ = 0,8 auf max. 80 % (0,47 ha) begrenzt.
Daraus ergibt sich ein Anteil von mind. 20 % (0,12 ha) nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes als Grünflächen anzulegen sind.

11. Verzeichnis der Anlagen

In die Begründung wurden nur die wesentlichen Ergebnisse aus den verzeichneten Anlagen in gekürzter und zusammengefasster Form aufgenommen. Im Text wird jeweils an entsprechender Stelle ein Verweis auf die Anlagen gemacht.

Zur Ausführlichen Information können die Anlagen im Stadtplanungsamt Fürstenfeldbruck eingesehen werden

Anlage 1

Entwicklungsstudie für das Industrie- und Gewerbegebiet Hasenheide Nord

Stand Januar 1994

Stadtbauamt Fürstenfeldbruck, Stadtplanung

Hauptstr. 31, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 / 28 440, Fax: 08141 / 28 444

Anlage 2

Floristische und faunistische Bestandsaufnahme Hasenheide Nord

Stand Oktober 1996

Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz

Judith Illig, Dipl.-Biologin

Westendstr. 91, 80339 München

Anlage 3

Historische Erkundung Hasenheide Nord

Stand Juni 1995

Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik

Dr. Siegfried Rettinger & Partner

Fürstenrieder Straße 266, 81377 München

Tel.: 089 / 719 29 23, Fax: 089 / 719 32 41

Anlage 4

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

Schalltechnische Gesamtanalyse, Bericht Nr.: 0970/L3/hu

Stand 31.10.2000

STEGER & PIENING GMBH Lärmschutzberatung

Fraundorferstraße 87, 81247 München

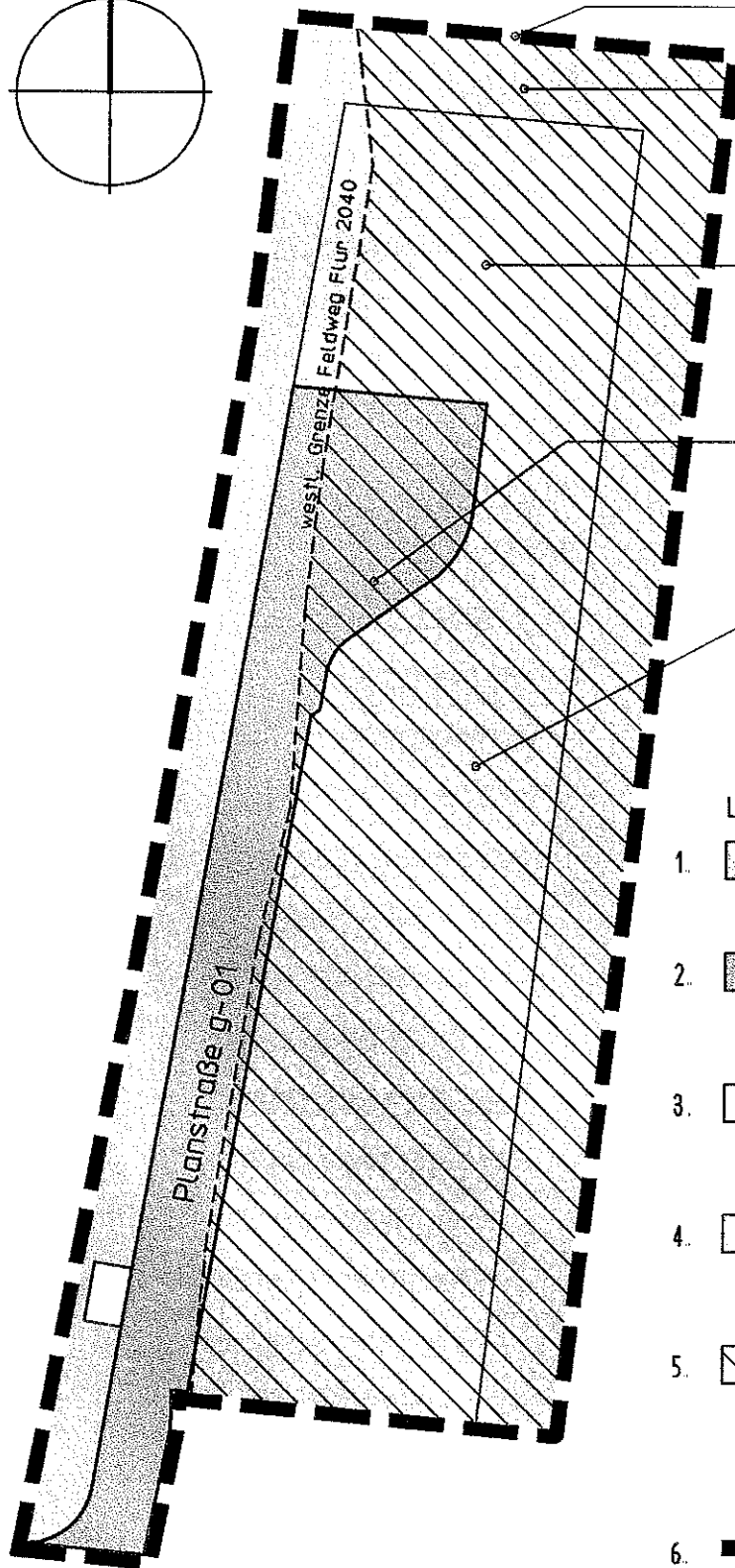
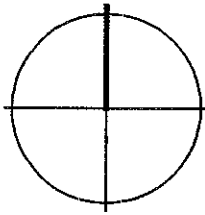
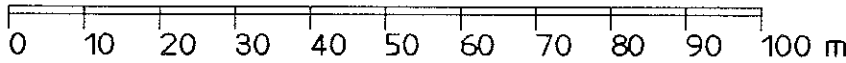
Tel.: 089 - 89 16 01 04, Fax: 089 - 8 11 03 87

Anlage 5

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94/3e, Sitzung i d F v 17.12.1996

Abschnitt II. Gesamtkonzept, Seite 4 - 23



Geltungsbereich
A = 1,15 ha (= 11.498 m²)

Ausgleichsfläche Naturschutz Nr. 01
A = 0,35 ha (= 3.498 m²)
Art des Eingriffs:
Überplanung von Ackerlandbrache zu öffentl. Grünfläche-extensiv

Eingriffsfläche Naturschutz Nr. 01
A = 0,59 ha (= 5.899 m²)
Art des Eingriffs:
Überplanung von Ackerlandbrache zu Baugebiet GRZ 0,8

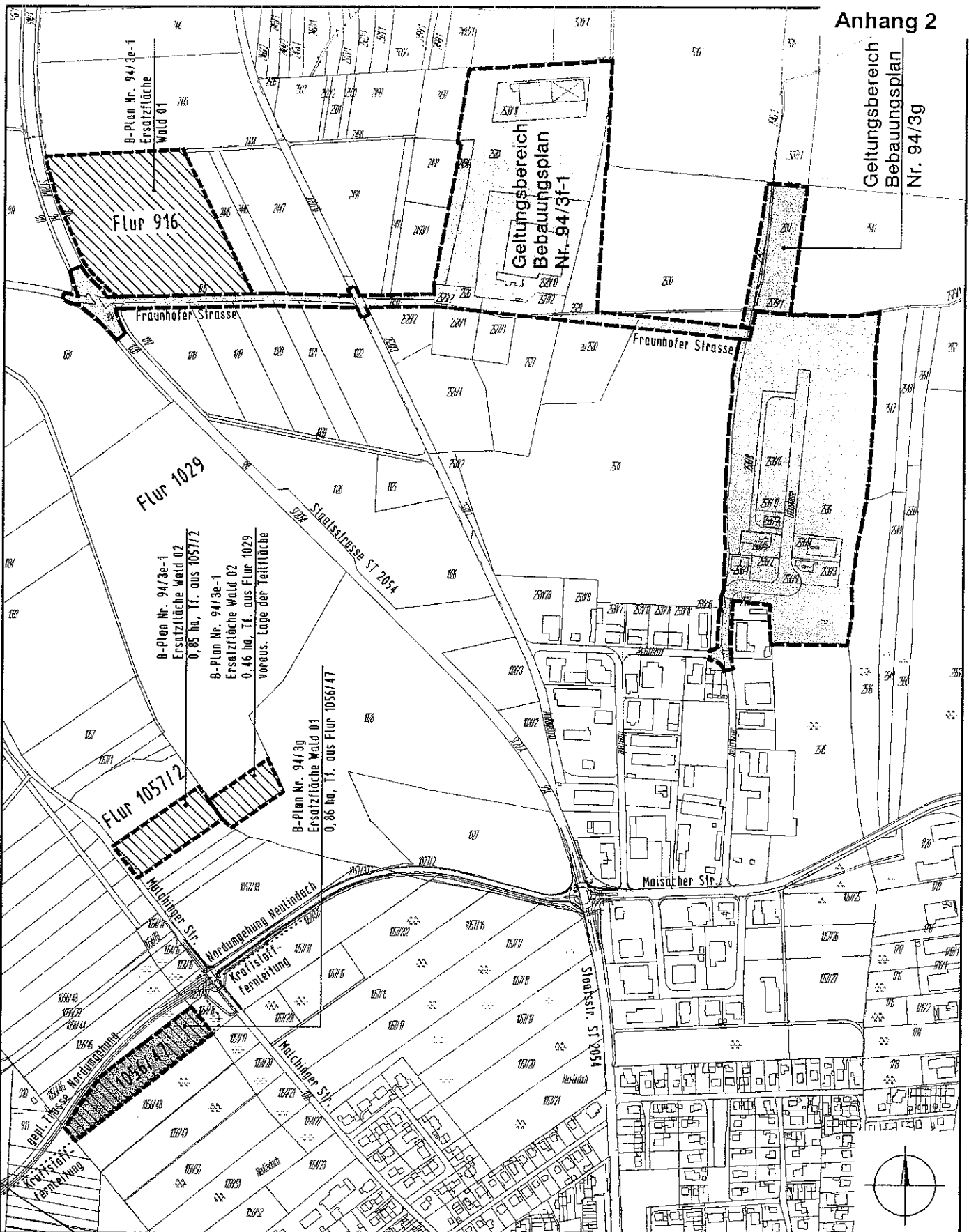
Eingriffsfläche Naturschutz Nr. 02
A = 0,21 ha (= 2.101 m²)
Art des Eingriffs:
Überplanung von Ackerlandbrache zu öffentl. Verkehrsfl., Versorgungsanlage

Eingriffsfläche Wald 01
A = 0,86 ha (= 8.644 m²)
Art des Eingriffs:
Überplanung von Fläche für Bewaldung zu öffentl. Verkehrsfl., Baugebiet GRZ 0,8, öffentl. Grünfläche-extensiv

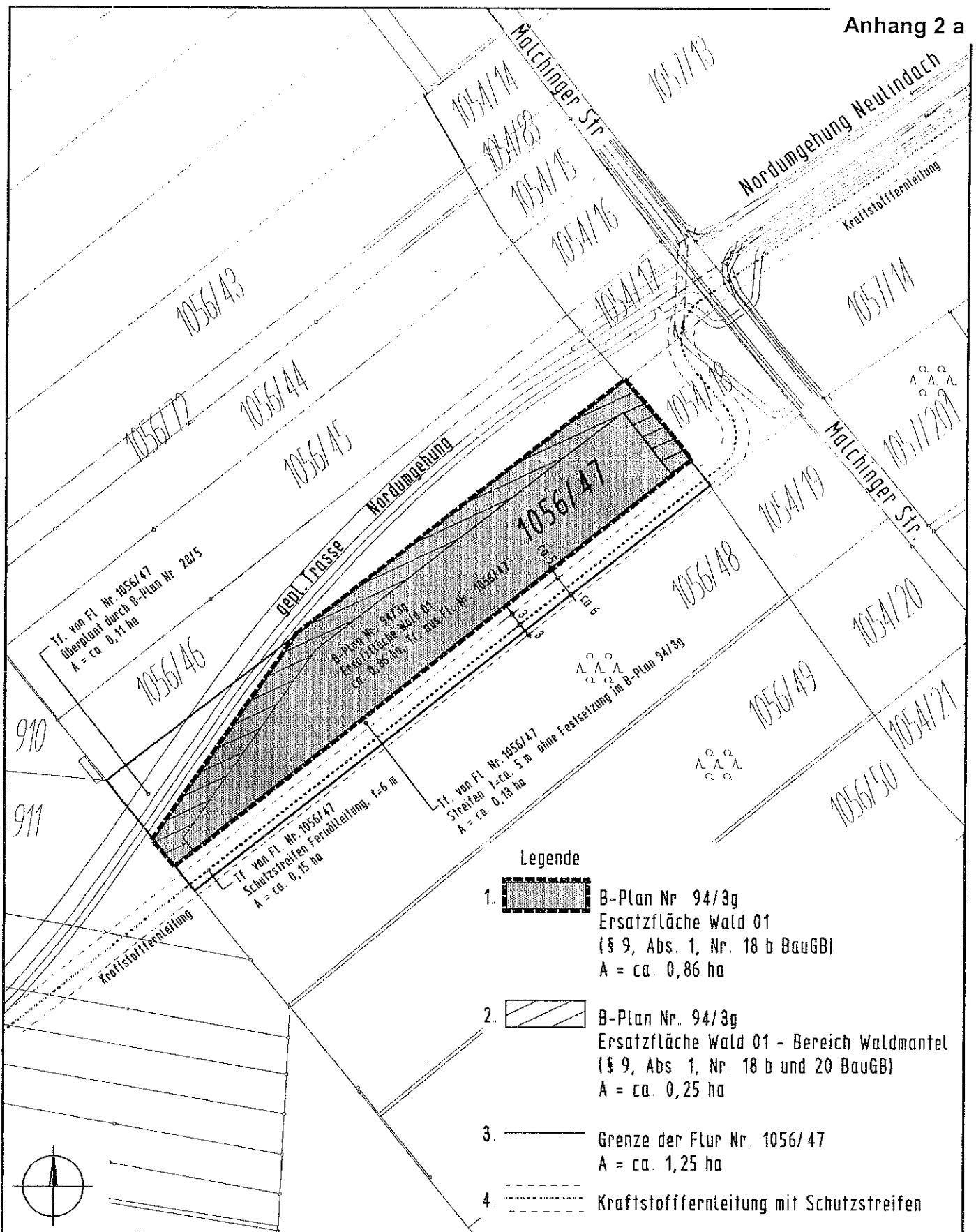
Legende

1. Eingriffsfläche Naturschutz (Festsetzung im B-Plan: Industriegebiet GRZ=0,8)
2. Eingriffsfläche Naturschutz (Festsetzung im B-Plan: öffentl. Strassenverkehrsfläche)
3. Eingriffsfläche Naturschutz (Festsetzung im B-Plan: Flächen für Versorgungsanlagen)
4. Ausgleichsfläche Naturschutz (Festsetzung im B-Plan: öffentl. Grünfläche, extensiv)
5. Eingriffsfläche Wald (Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Eingriff ist flächengleich auszugleichen.)
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Projekt Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3g Industriegebiet Hadenheide Nord Fürstenfeldbruck			Planinhalt Bilanz zur Eingriffsreglung in der Bauleitplanung Lageplan Planungsstand: Vorentwurf v. 08.11.2000				
Bearb.	H. Barbi	Datum	08.11.2000	Maßstab	1/1000	Plan.-Nr.	4/A-3.02
Planungshoheit Stadt Fürstenfeldbruck Auftraggeber INDUSTHA FFB Hauptstraße 8, 82254 Fürstenfeldbruck			Planverfasser: Schultz-Brauns & Reinhart Dipl.-Inge. Architekten Friedrichstraße 33, 80801 München Telefon 089 / 38 39 91 - 0 Telefax 089 / 38 39 91 - 33				



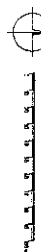
Projekt Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3g Entwurf i.d.F.v. 25.04.2001 Industriegebiet Hadenheide Nord Fürstenfeldbruck				Planinhalt Übersichtslageplan Ersatzflächen Wald (Lageplan nachrichtlich nur zur Übersicht)			
Bearb.	H. Barbi	Datum	08.11.2000	Maßstab	1/7500	Plan.-Nr.	3/A-3.06 B
Geändert	H. Barbi	Datum	24.07.2001				
Planungshoheit Stadt Fürstenfeldbruck Auftraggeber INDUSTHA FFB Hauptstraße 8, 82254 Fürstenfeldbruck				Planverfasser Schultz-Brauns & Reinhart Dipl.-Ing. Architekten Friedrichstraße 33, 80801 München Telefon 089 / 38 39 91 - 0 Telefax 089 / 38 39 91 - 33			



Legende

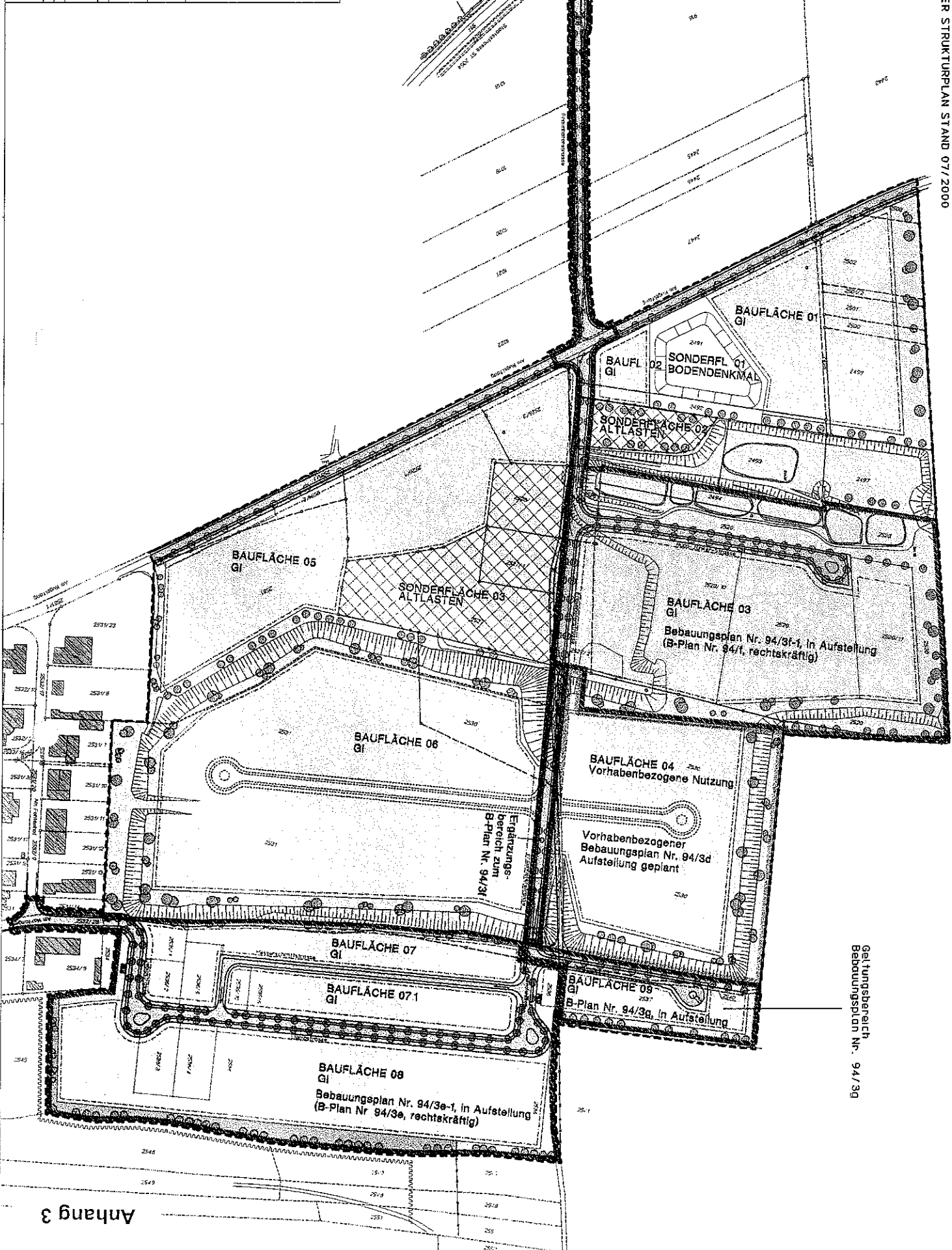
1. B-Plan Nr. 94/3g
Ersatzfläche Wald 01
(§ 9, Abs. 1, Nr. 18 b BauGB)
A = ca. 0,86 ha
2. B-Plan Nr. 94/3g
Ersatzfläche Wald 01 - Bereich Waldmantel
(§ 9, Abs. 1, Nr. 18 b und 20 BauGB)
A = ca. 0,25 ha
3. Grenze der Flur Nr. 1056/47
A = ca. 1,25 ha
4. Kraftstofffernleitung mit Schutzstreifen

Projekt Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3g Entwurf i.d.F.v. 25.04.2001 Industriegebiet Hadenheide Nord Fürstenfeldbruck				Planinhalt Übersichtslageplan Ersatzfläche Wald 01 (Teilfläche aus Fl. Nr. 1056/47) (Lageplan nachrichtlich nur zur Übersicht)			
Bearb.	H. Barbi	Datum	14.05.2001	Maßstab	1/2000	Plan.-Nr.	3/A-3.07 A
Geändert	H. Barbi	Datum	24.07.2001				
Planungshoheit Stadt Fürstenfeldbruck Auftraggeber INDUSTHA FFB Hauptstraße 8 82254 Fürstenfeldbruck				Planverfasser Schultz-Brauns & Reinhart Dipl.-Inge. Architekten Friedrichstraße 33 80801 München Telefon 089 / 38 39 91 - 0 Telefax 089 / 38 39 91 - 33			



LEGENDE

- 1.1 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.2 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.3 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.4 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.5 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.6 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.7 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.8 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.9 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.10 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.11 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.12 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.13 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.14 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.15 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.16 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.17 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.18 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.19 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.20 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.21 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.22 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.23 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.24 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.25 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.26 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.27 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.28 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.29 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.30 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.31 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.32 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.33 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.34 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.35 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.36 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.37 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.38 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.39 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.40 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.41 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.42 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.43 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.44 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.45 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.46 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.47 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.48 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.49 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.50 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.51 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.52 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.53 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.54 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.55 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.56 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.57 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.58 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.59 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.60 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.61 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.62 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.63 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.64 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.65 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.66 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.67 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.68 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.69 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.70 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.71 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.72 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.73 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.74 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.75 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.76 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.77 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.78 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.79 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.80 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.81 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.82 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.83 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.84 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.85 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.86 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.87 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.88 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.89 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.90 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.91 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.92 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.93 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.94 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.95 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.96 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.97 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.98 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 1.99 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung
- 2.00 Bereichsbezeichnung / Flächenbezeichnung



Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 94/3g

Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr. 94/3g

1. Der Stadtrat hat am 12.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 22.02.2001 bis 23.03.2001 und vom 22.05.2001 bis 22.06.2001 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2001 wurde vom Stadtrat am 24.07.2001 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 01.09.2005; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 24.07.2001 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 02.09.2005



Sepp Kellerer
Erster Bürgermeister

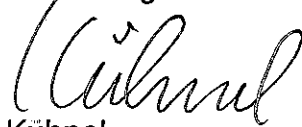


Siegel

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 02.09.2005

Im Auftrag



Kühnel

