

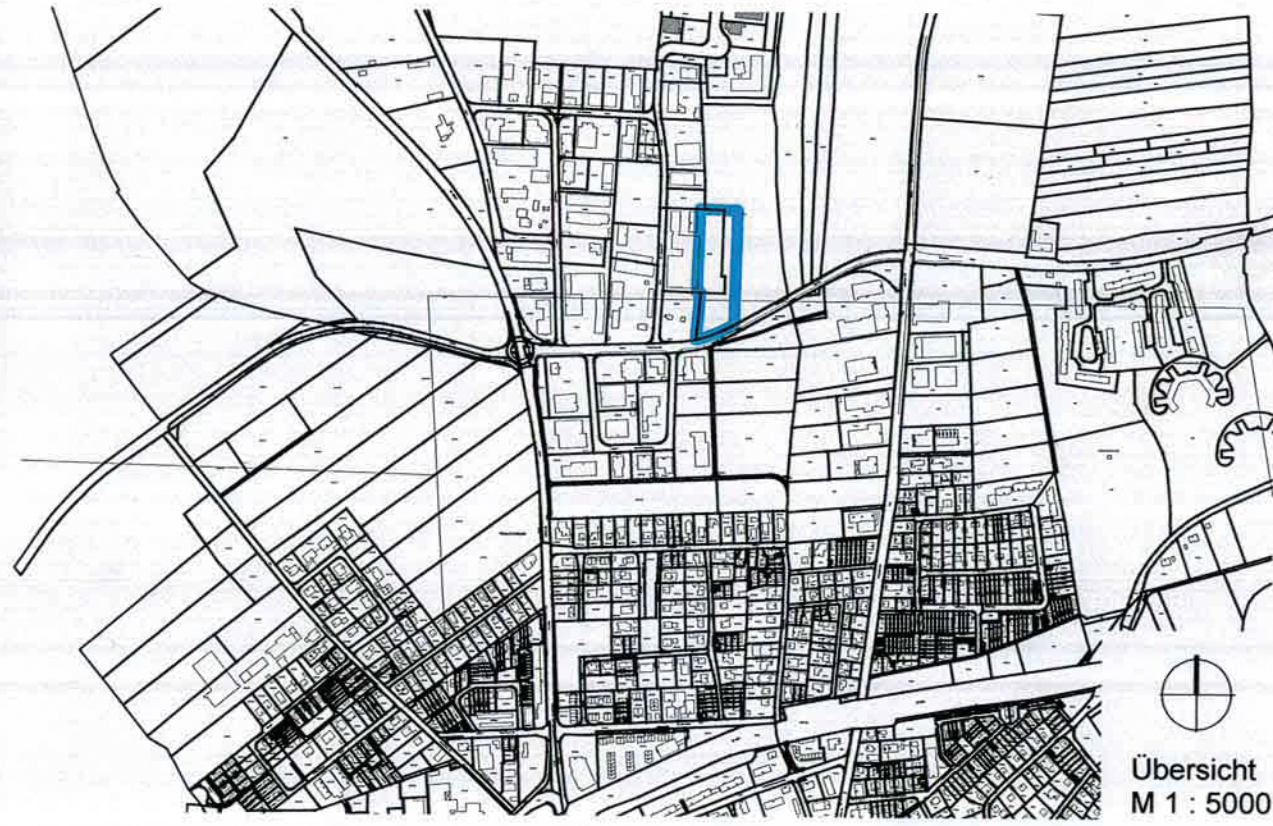
Beglaubigte Abschrift

Bebauungsplan Nr. 94/6 "Am Hardtanger"

Fl.Nr. 2534/3 Teil und 2545 Teil
im Gewerbegebiet Hasenheide

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt aufgrund § 2 Abs.1 sowie §§ 9, 10 Baugesetzbuch - BauGB - i. d. Fassung der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO - i.d. Fassung der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d. Fassung der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.Fassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

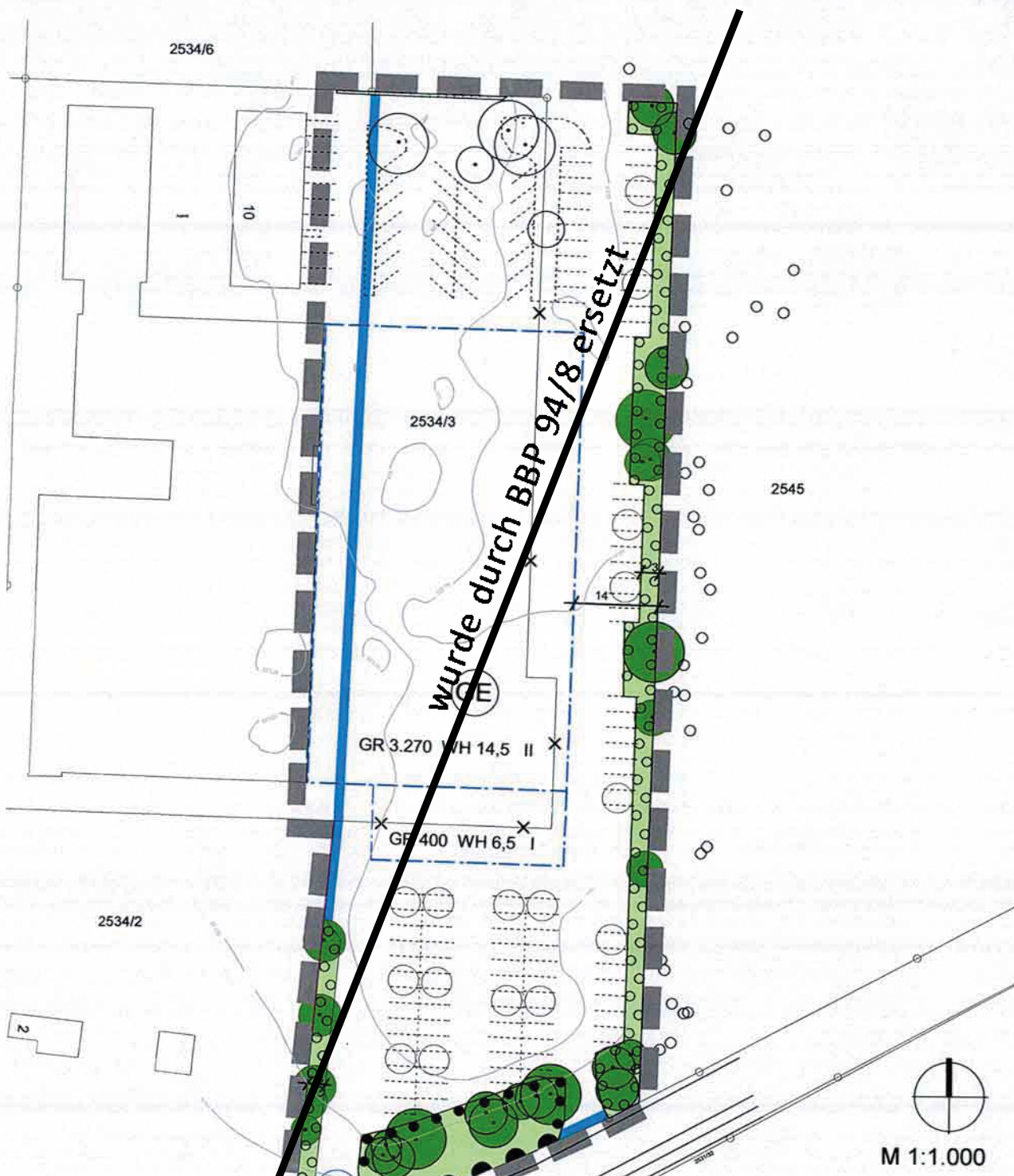


Übersicht
M 1 : 5000

Aufgestellt 23.10.2007
Geändert 22.01.2008
27.05.2008

Entwurfsverfasser L7 Planer und Architekten
Staebe Stiglbrunner Zankl
Widmer-Thiel Grünordnung
Welsnerstraße 25 81373 München

Tel 089 / 743 70 443
Fax 089 / 743 70 444
www.L7plan.de



M 1:1.000

Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr.94/6
"Am Hardtanger"

Aufgestellt 23.10.2007
Geändert 22.01.2008
27.05.2008

Kartgrundlage:
Vermessung September 2007

L7 Planer und Architekten
Staebe Stiglbrunner Zankl
Widmer-Thiel Grünordnung
Welsnerstraße 25 81373 München
www.L7plan.de T.089 / 743 70 443

A. Festsetzungen

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorhergehenden Bebauungspläne.

1. Geltungsbereich

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

Ⓜ Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 3.270 Maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes z.B. 3.270 qm
- 3.2 WH 14,5 Höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, z.B. 14,5 m
- 3.3 I Maximal 1 Vollgeschoss
- 3.4 II Maximal 2 Vollgeschosse

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 - - - - - Baugrenze
- 4.2 Die Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile darf maximal 1,5 m betragen.
- 4.3 Es gelten die Vorschriften zur Einhaltung von Abstandsflächen nach Art.6 BayBO.
- 4.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 4.5 Stellplätze dürfen auf dem gesamten Grundstück errichtet werden.

5. Dächer

Die Gebäude sind mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung bis 7° oder mit Flachdach auszuführen.

6. Werbeanlagen

Werbeschilder sind nur bis zu einer Größe von max. 4 qm zulässig. Grellfarbige und Werbeanlagen mit blinkender Beleuchtung sind unzulässig.

7. Verkehrsflächen

● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Naturschutz und Grünordnung

- 8.1 ● Zu erhaltender Baum
- 8.2 ■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern. Je 2 qm ist ein Strauch der festgesetzten Art zu pflanzen.
- 8.3 ■ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8.4 Auf den Parkplatzflächen ist je 5 Stellplätze 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumscheibe mit mind. 2,5 x 2,5 m Flächengröße vorzusehen und 1,5 m tief mit Straßenbaumschutz zu verfüllen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren z.B. durch Bordsteine zu schützen.

Bestehende Bäume können angerechnet werden, wenn folgende Mindestanforderungen für den Bestandserhalt erfüllt werden:

- Der Baumbestand ist gruppenweise zu erhalten. Einzelbäume sind nur ab 1 m Stammumfang anrechenbar.
- Der Abstand von befestigten Flächen zu Stammmitte vorhandener Bäume muss mindestens 2,5 m betragen.

8.5 Pflanzliste - Arten und Größen

- Bäume
Solitär, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus torminalis - Eisbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn

- Sträucher
2 x verpflanzt, 100 - 125 cm
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Corylus avellana - Haselnuss
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa arvensis - Wildrose
Crataegus monogyna - Weißdorn

Kletterpflanzen zur Zaunbegrünung

- Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
- Clematis alpina - Alpen-Waldrebe
- Clematis montana rubens - Anemonen-Waldrebe
- Parthenocissus engelmannii - Wilder Wein
- Kletterrosen

Bodendecker für Grünflächen und Bauminseln:
Trockenrasen / Wildblumenmischung

8.6 Die festgesetzten Bestandsbäume und die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene oder entfernte Gehölze sind zu ersetzen.

8.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als beranker oder hinterpflanzter (siehe Pflanzliste) Maschendrahtzaun bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Entlang der Maisacher Straße ist die Einfriedung um ca. 11 m zurückgesetzt innerhalb des Grundstücks anzulegen, entsprechend der inneren Begrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Ziffer 8.3).

9. Immissionsschutz

Innerhalb der Teilzone C (i) Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

B. Hinweise

- 1. 2545 Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 2545
- 2. - - - - - Bestehende Grundstücksgrenze
- 3. - - - - - Entfallende Grundstücksgrenze
- 4. W III Grenze des Wasserschutzgebiets, Schutzzone III
- 5. ● ● ● Vorschlag für die Anordnung privater Stellplätze mit entsprechender Grünplanung
- ● ● Baumbestand

6. 3 Maßangabe in Metern, z.B. 3 m

7. Es gilt die Stellplatz-Satzung der Stadt Fürstenfeldbruck.

8. Die Gestaltung der unbebauten Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und mit dem Bauantrag einzureichen.

9. Die Neuanpflanzungen müssen nach Fertigstellung der Stellplätze spätestens bis zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angelegt sein.

10. Bauvorhaben sind bei Bedarf gegen auftretendes Schicht- und Grundwasser zu sichern.

11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. Die Verordnung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck über die Reinhaltung des für die Wasserversorgung des Flugplatzes Fürstenfeldbruck bestimmten Wassers vom 17.04.1980 ist zu beachten. Nach Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 08.04.2008 sind die Grundstücksflächen, die in der Wasserschutzzone III liegen und nur für Parkflächen für Betriebsangehörige dienen, als offene Oberfläche (Schotter, Rasensteine etc., für eine breitflächige Versickerung) möglich. Sollte jedoch eine Sammlung des Oberflächenwassers durch Hofeinfälle o.ä. in diesem Bereich ausgeführt werden, so müsste dieses Regenwasser außerhalb der Wasserschutzzone versickert werden. Flächen für die LKW-Anlieferung und für die Kundenparkplätze sind zu versiegeln und außerhalb der Wasserschutzzone zu versickern.

12. Niederschlagswasser von Dach-, Park- und Verkehrsflächen darf nicht im Wasserschutzgebiet versickert werden. Für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Maßgebend sind die technischen Regeln des ATV-DWA-A-138 und ATV-DWA-M-153.

13. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Baugenehmigungen für die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich dürfen bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziffer 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - erteilt werden.

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luffahrtshindernisse i.S. des § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.M. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

14. Der Geltungsbereich liegt in der Teilzone C (i) Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärMG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärMG wird hingewiesen. Der betreffende Lärmschutzatlas kann beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eingesehen werden.

15. Zur Energieversorgung sollen regenerative Energiequellen herangezogen werden.

16. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art.8 Abs.1-2 DStGH der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde.

L7 Planer und Architekten

S. Staebe
Sabine Staebe

01. Okt. 2008 Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.10.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2007 hat in der Zeit vom 31.10. bis 03.12.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2007 hat in der Zeit vom 31.10. bis 03.12.2007 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2008 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.02. bis 14.03.2008 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.02. bis 14.03.2008 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.05.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2008 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

g.e.
Sepp Kellner
Oberbürgermeister



Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 08. Okt. 2008 gemäß § 10 Abs.3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.05.2008 ist damit in Kraft getreten.

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

g.e.
Sepp Kellner
Oberbürgermeister

