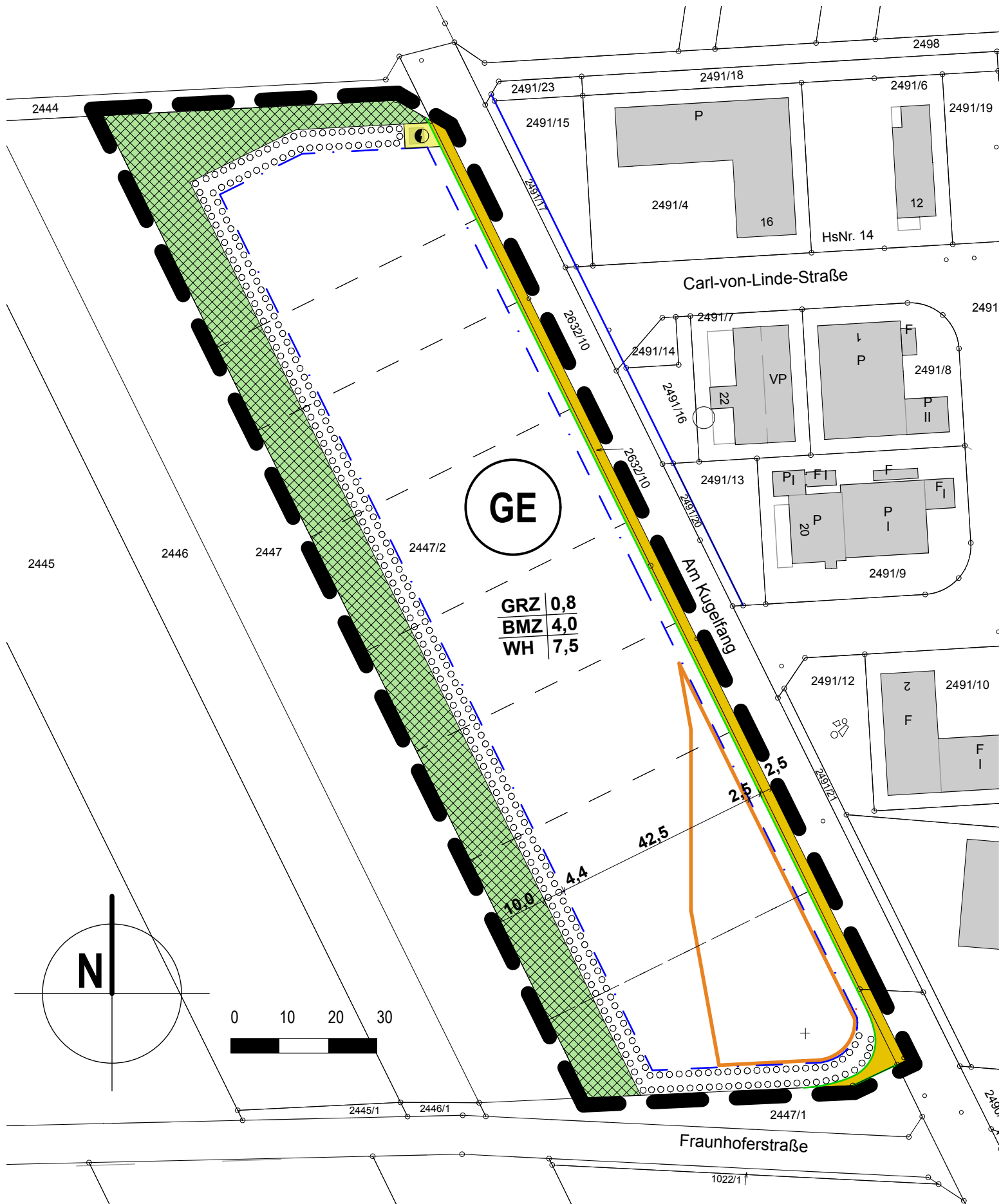


Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Planteil | 3 |
| | M 1:1000 | |
| B. | Festsetzungen | 4 |
| | Planzeichen und Text | |
| 1. | Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung | 4 |
| 2. | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 3. | Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 4. | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 6 |
| 5. | Bauliche Gestaltung | 6 |
| 6. | Verkehrsflächen | 7 |
| 7. | Ver- und Entsorgung | 7 |
| 8. | Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen | 8 |
| 9. | Einfriedungen | 8 |
| 10. | Werbeanlagen | 8 |
| 11. | Grünordnung | 8 |
| 12. | Immissionsschutz | 10 |
| 13. | Sonstige Festsetzungen | 11 |
| C. | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen | 12 |
| | Planzeichen und Text | |
| 1. | Hinweise zur Darstellung | 12 |
| 2. | Textliche Hinweise | 12 |
| 2.1 | Örtliche Bauvorschriften - Satzungen | 12 |
| 2.2 | Schneelast | 12 |
| 2.3 | Hydrologie | 12 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 13 |
| 2.5 | Grünordnung | 13 |
| 2.6 | Schallschutz - Immissionsschutz | 14 |
| 2.7 | Feuerwehr | 14 |
| 2.8 | Altlasten - Kampfmittel | 15 |
| 2.9 | Geländeauffüllung | 15 |
| 2.10 | Solare Energiegewinnung | 15 |
| 2.11 | Energieeinsparung / Wärmedämmung | 15 |
| 2.12 | Denkmalschutz | 15 |
| | Kartengrundlage, Unterschriften | 15 |
| D. | Verfahrensvermerke | 16 |
| | Unterschriften | 16 |



Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 – Kugelfang-West“

Satzungspräambel

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 sowie § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.06.2018 (GVBl. S. 221), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 588) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) sowie der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als


Satzung.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummer 2447/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 2526/3 und 2632/10 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.

1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **GE** Der Geltungsbereich wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

2.2 Nutzungen

2.2.1 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als Ausnahme

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig sind und innenstadtrelevantes Sortiment in großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen ist.

2.2.1 Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass pro Grundstück max. 1 Wohnung i.S. des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 130 m² Wohnfläche, jedoch maximal 40% der Gesamtnutzfläche zulässig ist, sofern sie sich nicht im Bereich der Fläche gem. Ziffer 2.4 befindet. Davon abweichend sind Ausnahmen nur in begründeten betrieblichen Einzelfällen zulässig.

2.2.3 Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3

aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind.

2.3 Zulässige Geräuschemissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren je m² der gewerblich nutzbaren Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet:

- tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A)

Für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist für die zugehörige(n) Teilfläche(n) eine Ausbreitungsrechnung nach TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 durchzuführen und so der von dem Vorhaben einzuhaltende Immissionsrichtwertanteil zu berechnen. Dabei sind im Gewerbegebiet keine abschirmenden oder reflektierenden Objekte wie Häuser und Wände zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Quellhöhen mit 4,0 m über ebenem Gelände, die Immissionsorthöhen mit 5,0 m über ebenem Gelände, die Bodendämpfung nicht spektral gerechnet, der standortbezogene Korrekturfaktor mit C₀ = 2 dB und die Berechnung für die Schwerpunktfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Vorhabens zu führen.

Die Festsetzung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets Nr. 96/2 „Kugelfang-West“. Hier gelten die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

2.4



Unzulässige Wohnnutzung (Geräuschemissionen)

Wohnungen i.S. von Ziffer 2.2.1 sind im gekennzeichneten südöstlichen Bereich der gewerblich nutzbaren Fläche unzulässig. Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund einer günstigen Gebäudestellung und Wohnungsgrundriss-Orientierung die Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Fassadenbereichen liegen, in denen durch die benachbarten Gewerbeflächen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete eingehalten werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) und die Wandhöhe als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Die jeweils für die Ermittlung der GRZ bzw. der BMZ zugrunde zu legende Grundstücksfläche ist ohne Ansatz der Fläche der Ziffer 11.1.2 (Ortsrand auf privater Grünfläche).

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 GRZ 0,8

Max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, z.B. 0,8. Eine Überschreitung der festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

3.1.2 Flächen von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrasen u. dgl.) ausgeführt werden. Ausgenommen sind Zufahrten, Betriebshöfe und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutz, Altlasten etc.) eine Versiegelung erfordern.

3.2 Baumassenzahl

3.2.1 **BMZ 4,0** Max. zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO, z.B. 4,0.

3.3 Wandhöhe

3.3.1 **WH 7,5** Max. zulässige Wandhöhe, z.B. 7,5 m.

3.3.2 Bezugspunkt für das Maß der Wandhöhe ist die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Grundstück. Die Wandhöhe ist traufseitig am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachkonstruktion bzw. dem oberen Abschluss der Wand zu messen.

3.3.3 Ausnahmsweise kann aus betrieblichen Gründen die zulässige Wandhöhe in Teilbereichen um bis zu 1,0 m auf bis zu 8,5 m überschritten werden bei einem Mindestabstand von 5,0 m zur östlichen Baugrenze an der Straße am Kugelfang. Ebenso dürfen die Ostfassaden dieser Gebäude keine durchgehende, einheitliche Wandhöhe mit 8,5 m ausbilden, sondern müssen abgestuft werden.

3.4 Firsthöhe

3.4.1 Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten.

3.5 Abgrabungen, Aufschüttungen, Höhenlage

3.5.1 Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Das Gelände jedes Grundstücks ist an die Höhenlage der nächst gelegenen Erschließungsstraße Am Kugelfang und der angrenzenden Grundstücke anzugleichen.

4. Baugrenzen, Abstandsflächen

4.1 Baugrenzen

4.1.1  Baugrenze

4.2 Abstandsflächen

4.2.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Baukörper

5.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, unzulässig.

5.2 Dächer

5.2.1 Dachform

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Flachdächer und bis 10° geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdächer zulässig.

5.2.2 Dachaufbauten

Gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO sind Dachaufbauten ausschließlich als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik), Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc. zulässig. Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden, die Wandhöhe darf um maximal 3,0 m überschritten werden.

5.2.3 Dachbegrünung

Für alle Dächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie


6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

7.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

7.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen bzw. baulich oder gestalterisch integriert sein.

7.1.3  Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, hier Transformatorenstation

7.2 Entsorgung

7.2.1 Entwässerung

Abwasser ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

7.2.2 Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist frei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten werden. Ansonsten muss bei der Stadt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen

8.1 Lage

8.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

8.2 Anzahl der Stellplätze

8.2.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS) zu ermitteln.

9. Einfriedungen

9.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich als Metallzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m oder in Form von Laubhecken zulässig sind.

9.1.2 Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich / befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

9.1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen nach 9.1.1 und 9.1.2 sind betriebsbedingte freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn diese innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

10. Werbeanlagen


10.1.1 Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO wird festgesetzt, dass sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.


10.1.2 Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe sowie je Gebäudeseite bis zu einer Ansichtsfläche von jeweils max. 6 m² zulässig sind.

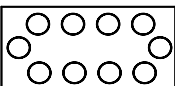
10.1.3 Gebäude unabhängige Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume und unter Berücksichtigung der unter 10.1.2 genannten Festsetzungen zulässig.

11. Grünordnung

11.1 Planzeichen

11.1.1  Private Freifläche / Grundstücksflächen

11.1.2  Ortsrand auf privater Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.1.3  Private Grünfläche mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

11.2 Baumschutz und Gehölzpflanzung

- 11.2.1 Die festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.
Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste bestehen.

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm, mit Ballen

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm, mit Ballen

Sträucher

Mindestpflanzgröße 60-100 cm

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m² in Belagsflächen und 8 m² zwischen Stellplätzen festgesetzt. Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche auszubilden. Wo erforderlich ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Fernmeldeleitungen etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

11.2.2 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Wild-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeerbaum |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

Sträucher:

| | |
|------------------------------|---------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus laevigata/monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Rosa spec. | Wild-Rosen |
| Salix spec. | Strauchweiden |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

11.3 Freiflächen

11.3.1 Baugrundstück

Die Baugrundstücke sind zu mind. 20% zu begrünen. Von diesen 20% sind mind. 75% mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind anzusäen.

Bei Grundstücken, deren Versiegelungsgrad die max. mögliche GRZ von 0,8 unterschreitet, sind die nicht versiegelten Freiflächen zu begrünen.

Auf den zu begrünenden Freiflächen sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1./2. Ordnung zu pflanzen.

Entlang der Straße „Am Kugelfang“ ist alle 15m mit einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

11.3.2 Private Grünflächen mit Pflanzbindung (innerhalb der Baugrundstücke)

Private Grünflächen sind zu 100 % zu begrünen (einzusäen und / oder zu bepflanzen).

Auf privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig.

Die Grünflächen sind zu 75 % mit Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume (1 Baum / 500 m² Grundstücksfläche) ist in das Raster zu integrieren. Die restlichen Flächen sind einzusäen.

11.3.3 Ortsrand auf privaten Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ortsrand sind zu 100% zu bepflanzen.

Hier sind keine Lagerflächen, Stellplätze oder sonstige vegetationsfremde Nutzungen zulässig. Die Flächen sind mit Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen,

Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. 1 Baum / 200 m² Fläche ist in das Raster zu integrieren.

Die privaten Grünflächen des Ortsrandes sind zu den Baugrundstücken mit Zäunen abzugrenzen.

11.3.4 Zu den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.4 Fertigstellung Grünflächen

Für Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsumgriffes) wird der Fertigstellungstermin auf spätestens zwei Jahre nach Bekanntmachung des Bebauungsplans festgesetzt.

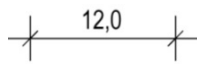
Die Grünflächen innerhalb des Planungsumgriffes sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

12. Immissionsschutz

12.1 Lärmschutzzone Militärflughafen - Festsetzung entfällt

13. Sonstige Festsetzungen

13.1 Maßliche Festsetzung




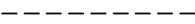

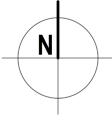
Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

13.2 Genehmigungsfreistellung

Für das Plangebiet wird gemäß Art. 58 (1) Satz 2 BayBO die Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Mögliche neue Grundstücksgrenze
(Beispielhafte Parzellierung)
- 1.3 2447 Flurnummer, z.B. 2447
- 1.4  Bestehendes Gebäude
- 1.5  Nordpfeil

2. Textliche Hinweise

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)

Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung – EWS).

Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung – DachgS)

Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FAbS)

2.2 Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure 3.31) mit einer Geländehöhe von ca. 520,50 m üNN anzusetzen.

2.3 Hydrologie

2.3.1 Grundwasser

Die Beobachtung der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK von 523,48 üNN ist mit dem HHW von 515,39 üNN, dem MW (1990-2004) von 514,25 üNN und dem NNW von 513,63 üNN angegeben.

2.3.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser geleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen

Fällen wird die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.

- 2.3.3 Nutzung des Niederschlagswassers
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen.
- 2.3.4 Starkregenereignisse
Zur Vermeidung oder Verringerung durch Wasserschäden infolge von Starkregenereignissen wird auf das DWA Merkblatt 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ verwiesen. Empfohlen werden beispielsweise die Errichtung von Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten, das Ermitteln und Freihalten von Fließwegen bei Sturzfluten sowie das Vorsehen von zentralen Sicker- oder Retentionsflächen.
- 2.3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Bei Ansiedlung eines Betriebes, der wassergefährdende Stoffe einsetzt, wird die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der fachkundigen Stelle (ka) am Landratsamt Fürstfeldbruck empfohlen.

2.4 Ver- und Entsorgung

- 2.4.1 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.4.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (siehe 3.3.2 und Teil A., Punkt 7.2).
- 2.4.3 Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Fürstfeldbruck. Es wird angeregt auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

2.5 Grünordnung

- 2.5.1 Bodenschutz
Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er wiederverwendungsfähig bleibt.
- Das bedeutet:
- eine getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten in einer Höhe von max. 2,50 m und Begrünung mit einer Leguminosensaat
 - den Wiedereinbau im Bereich des Baufeldes durch Aufbringung einer max. 40 cm dicken Schicht
 - einen weitgehenden Massenausgleich durch Wiedereinbau eines Teiles der Aushubmassen, wobei die Festsetzungen und die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind.
- 2.5.2 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis 50 AGBGB hingewiesen.
- 2.5.3 Nachfolgend angeführte Gehölze sollen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken und Solitärgehölze aus Nadelgehölzen wie z.B. Thuja, Fichte, Scheinzypresse, Trauerformen.

- 2.5.4 Die als Ortsrand zu pflanzenden Feldhecken sollen durch Pflanzung von 10 % Bäumen 2. Ordnung als Heister, gerechnet auf die Gesamtzahl der Pflanzen, angereichert werden. Dies trägt zur Artenvielfalt und Strukturanreicherung bei.
- 2.5.5 Fassadenbegrünung
Eine Begrünung der Fassaden ist gewünscht, wo es technisch und gestalterisch möglich ist.
- 2.5.6 Dachbegrünung
Bei Anlagen zur Solaren Energiegewinnung kann unmittelbar unter den Anlagen sowie bei Dachaufbauten auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, sofern diese technisch an dieser Stelle nicht möglich ist.
- 2.5.7 Um die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern zu minimieren, wird empfohlen, die Sichtdreiecke bei Grundstücksausfahrten und Straßeneinmündungen von Bepflanzungen und ähnlichen Sichtbarrieren freizuhalten.

2.6 Schallschutz - Immissionsschutz

- 2.6.1 Schalltechnisches Gutachten
Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag (Genehmigungsfreistellungsverfahren wird ausgeschlossen, siehe Sonstige Festsetzungen 13.2) von jedem anzusiedelnden Betrieb, mit Ausnahme von Betrieben mit reiner Büronutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind unaufgefordert vorzulegen.
Auf den Nachweis soll verzichtet werden, wenn es sich offenkundig um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb ohne Nachnutzung handelt.
Ausnahmen von der Festsetzung 2.2 sind zulässig, sofern durch ein schalltechnisches Gutachten durch eine nach § 29b BImSchG bekanntgegebene Messstelle die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird.
- 2.6.2 Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
Auf temporär auf den Planungsumgriff einwirkende Immissionen aus den bestehenden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen - wird verwiesen. Die Belastungen entsprechen Art und Maß einer landwirtschaftlichen Nutzung und sind mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Außenbereich liegenden Wohnen innerhalb der Gewerbefläche (Betriebsleiterwohnungen) vereinbar.
Ebenso ist zeitweise mit Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr sowie Lärmimmissionen während der Erntezeit sowohl vor 6:00 Uhr morgens wie auch nach 22:00 Uhr abends zu rechnen.

2.7 Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.
Falls zur Rettung von Personen zum Anleiten bestimmte Fenster und Stellen mit einer Oberkante Brüstung von mehr als maximal 8 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche liegen, muss – bis zur Anschaffung eines Hubrettungsfahrzeuges durch die Freiwillige Feuerwehr – ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden.

2.8 Altlasten - Kampfmittel

2.8.1 Altlasten

Das Plangebiet liegt östlich der kartierten Altlastenfläche Nr. 07.18 des Landkreises Fürstenfeldbrucks.

2.8.2 Kampfmittel

Anhand einer der Stadt zur Verfügung stehenden Luftbildkarte ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsumgriff mit Kampfmitteln bzw. Bombenfunden aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen ist. Da Kampfmittel dennoch nicht völlig auszuschließen sind, ist dies bei den Aushubarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

2.9 Geländeauffüllung

Bezüglich des Einbaumaterials wird auf die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ verwiesen. Generell sollte ausschließlich mit unbelastetem Material verfüllt werden. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereiche oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von unbelastetem Einbaumaterial erfolgen. Bei der Verfüllung ist auf eine ausreichende Tragfähigkeit (Standicherheit, Frostschutz etc.) zu achten.

2.10 Solare Energiegewinnung

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

2.11 Energieeinsparung / Wärmedämmung

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen (KfW 55 als Zielgröße der Stadt Fürstenfeldbruck).

2.12 Denkmalschutz

Flächen mit archäologischem Bodendenkmal

Zwei Drittel des Planungsumgriffes sind in der Bodenkarte des Landesamtes für Denkmalpflege als Bodendenkmäler (Siedlung der frühen und mittleren römischen Kaiserzeit sowie verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-1-7733-0063). Im Herbst 2018 fanden die Grabungs- sowie erforderlichen archäologischen Begleit-, Untersuchungs-, Sicherungs- und Bergungsmaßnahmen i.S.d. DSchG statt. Die Ergebnisse wurden dem Landesamt für Denkmalpflege Ende 2018 zugestellt, die fachliche und formale Freigabeerklärung der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde inzwischen erteilt.

Im Falle von etwaigen dennoch zu Tage tretenden Bodendenkmalen besteht weiterhin eine gesetzliche Meldepflicht gem. DSchG.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.03.2018 hat der Stadtrat die Aufstellung des „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Hasenheide Nord – „Nr. 96/2 - Kugelfang West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 20.03.2018 hat der Stadtrat den Vorentwurf in der Fassung vom 20.03.2018 gebilligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom 20.03.2018 im Zeitraum vom 30.08.2018 bis 05.10.2018.
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB die Beteiligung der Behörden.

4. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 10.04.2019 hat der Planungs- und Bauausschuss den Entwurf in der Fassung vom 10.04.2019 gebilligt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 10.04.2020 im Zeitraum vom 23.05.2019 bis 28.06.2019.
Gleichzeitig erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden.

6. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom 31.08.2020 hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.08.2020 als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am, der Bebauungsplan tritt damit an diesem Tage in Kraft.

Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den

.....
gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Planverfasser

Germering, den 30.11.2020



.....
Thomas Wild
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner