

VORHABENBEZOGENER B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ TEILÄNDERUNG

STADT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

FÜRSTENFELDBRUCK
FÜRSTENFELDBRUCK
OBERBAYERN

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom ____ einschließlic der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gilt der ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit 1. Plandarstellung im Maßstab 1:500 und 2. Festsetzungen durch Text.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
Planungsträger	Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck 
Vorhabenträger	AIV Amper-Immobilien-Verwaltungs GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck
Maßstab	Plandarstellungen M 1:500
Stand	04.06.2025 – Entwurf



Bearbeitung	Okt. 2024	BK
Geändert Anlass		
§ 13a Abs. 2 BauGB	Apr. 2025	BK
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.		
24-1584_VEP		

A) V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen

- 1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.____._____ ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2024 wurde in der Zeit vom 16.01.2025 bis 17.02.2025 durchgeführt.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2024 hat in der Zeit vom 16.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2025 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____ öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wird im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.
- 5 Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____._____ bis _____.____._____ elektronisch beteiligt.
- 6 Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____.____._____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____.____._____ als Satzung beschlossen.

Stadt Fürstenfeldbruck, den

.....
Oberbürgermeister

- 7 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Fürstenfeldbruck, den

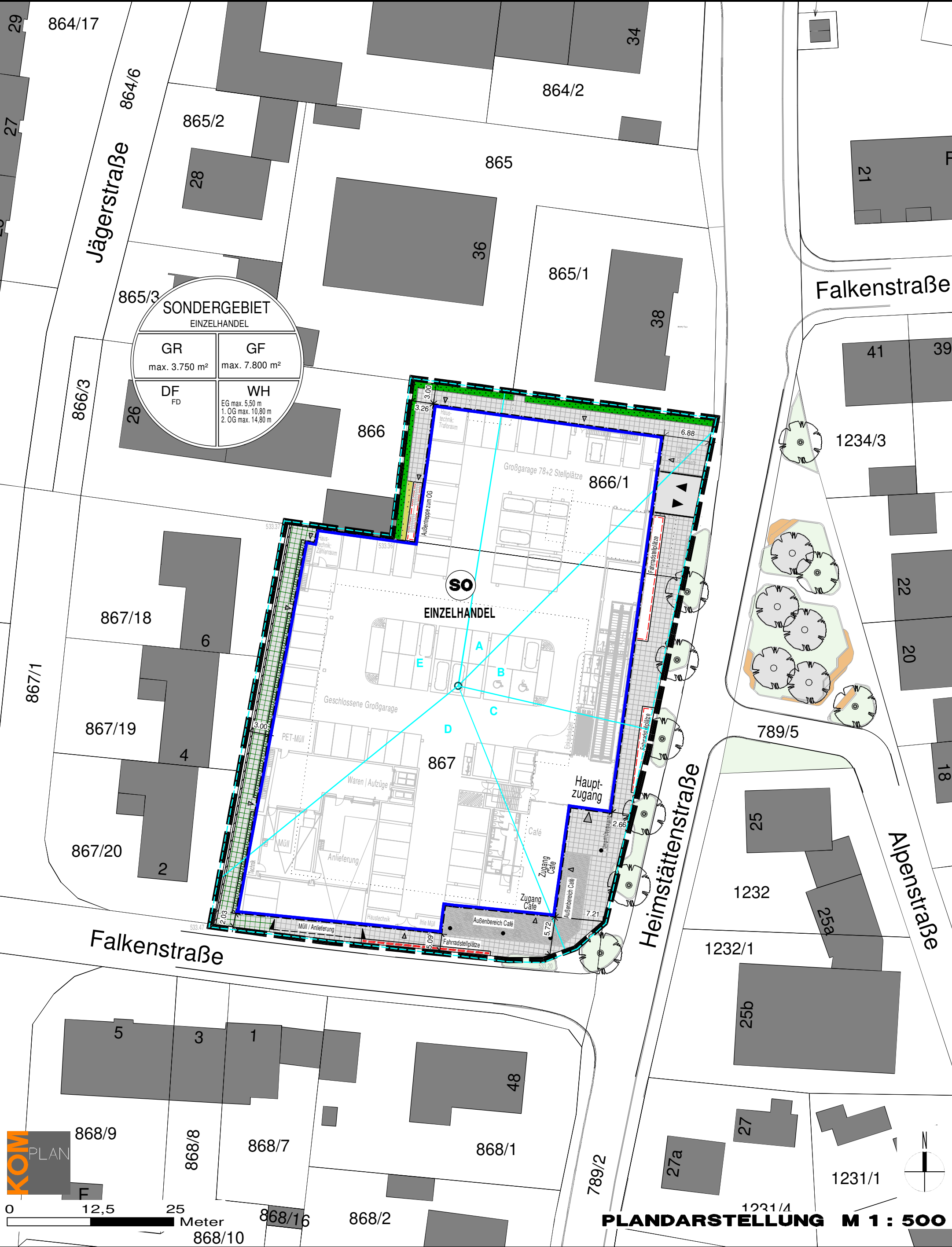
.....
Oberbürgermeister

- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" wurde am _____._____._____. gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

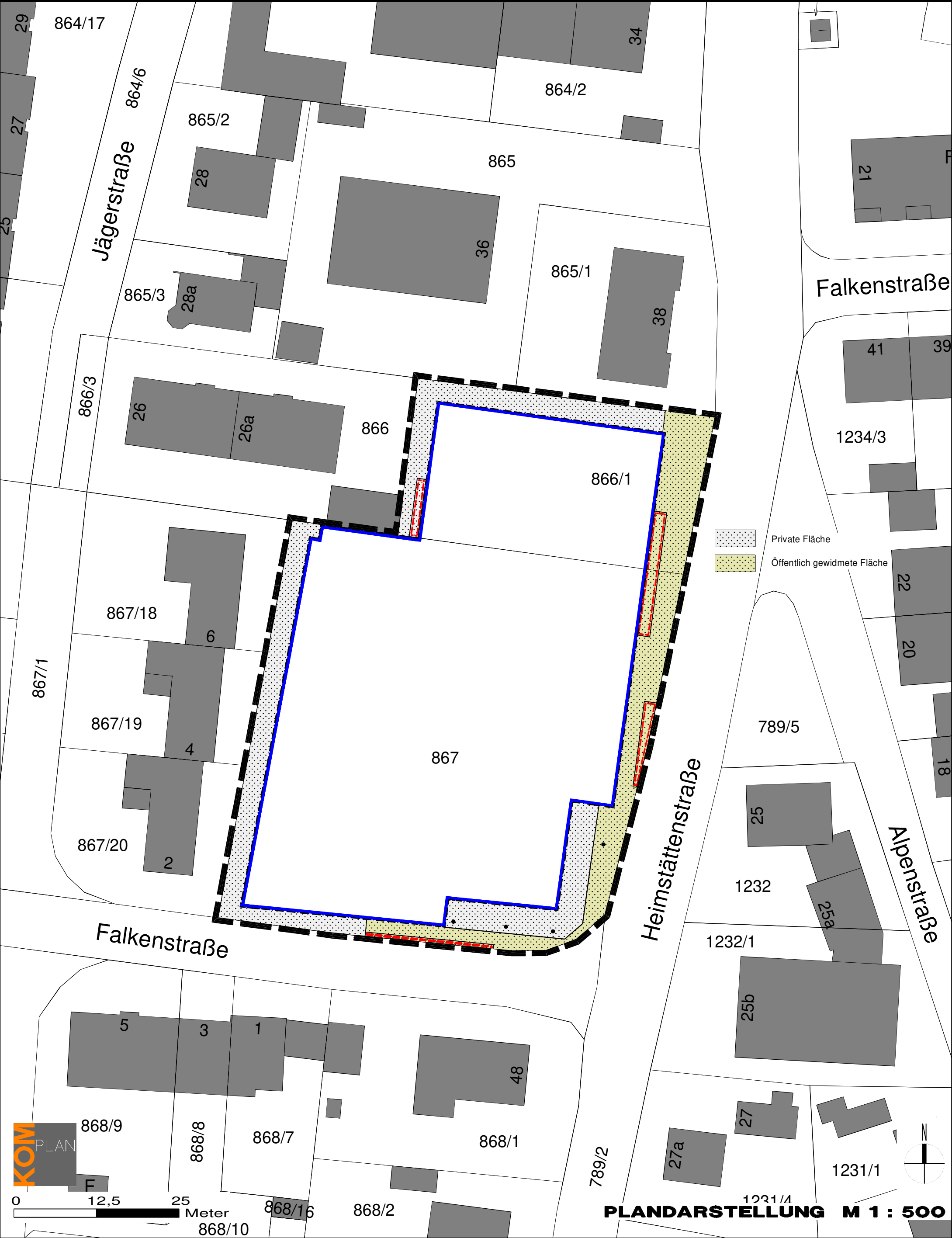
Stadt Fürstenfeldbruck, den

.....
Oberbürgermeister

B) P L A N Z E I C H N U N G







C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

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



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel
(s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



max. 1 Vollgeschoss zulässig



max. 2 Vollgeschosse zulässig



max. 3 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren
Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Hinblick auf vorgehängte
Fassaden bis zu einem Abstand von 0,7 m überschritten werden.



Baufläche für Fahrradstellplätze und untergeordnete Nebenanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche (Garageneinfahrt und -ausfahrt)
(Auszuführen als Asphaltbelag)



Öffentliche Verkehrsfläche (Aufenthalts-/ Fußgängerbereiche)
Abgrenzung siehe Lageplan 3 (Belag mit wasserdurchlässigem Betonpflaster)



Private Verkehrsfläche (Anlieferungszone, Flucht- und Pflegewege)
Abgrenzung siehe Lageplan 3 (Belag mit wasserdurchlässigem Betonpflaster)



Private Verkehrsfläche (Flucht- und Pflegewege)
(Belag mit Rasenpflaster)



Ein- und Ausfahrtbereich



Ein-/ Ausfahrt



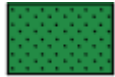
Eingang

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)



Fassadenbegrünung

(s. Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)



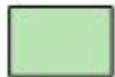
Hecke

(s. Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text)



Blumenwiese

(s. Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text)



Dachbegrünung

(Abgrenzung schematisch und variabel; s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)



Strauchpflanzung

(Lage variabel; s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen



Sektor mit Zusatzkontingent

(Siehe Ziffer 16 der Festsetzungen durch Text sowie Schalltechnisches Gutachten im Anhang 1 zur Begründung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)



Bezugspunkt der Sektoren



Sektorengrenze



Flachdach



Richtung der Dachneigung



Außenkante Obergeschoss



Stütze



Außenbereich Café



Kiesfläche



Stützmauer



Bemaßung (Beispiel)

D) P L A N L I C H E H I N W E I S E



Baum – Bestand und Planung außerhalb des Geltungsbereiches
(Nachrichtliche Übernahme: Freiflächenplanung bl9, München)



Pflanzfläche mit Sitzbank – Planung außerhalb des Geltungsbereiches
(Nachrichtliche Übernahme: Freiflächenplanung bl9, München)



Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundfläche (GR)
3. Geschossfläche (GF)
4. Dachform (DF)
5. Wandhöhe (WH)



Gebäude – Bestand



Baubestand – entfällt



Geländepunkt mit Höhenangabe in Meter ü. NHN

(Nachrichtliche Übernahme: Vermessung GEODIS München GmbH, München)

867

Flurnummer



Flurstücksgrenze

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO – Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und Getränke in Form eines Vollsortimenters.

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs mit Bäcker und Metzger,
- Getränkemarkt,
- Espressobar, Post, Reinigung,
- Café/ Foodcourt mit Außenbewirtung im EG,
- Stellplatzflächen im EG,
- Büro- und Sozialräume im 2. OG,
- Müllsammelstelle,
- Anlieferung,
- Lagerräume,
- Haustechnik,
- Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Außentreppen).

1.2 Verkaufsfläche

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes beträgt maximal 2.530 m².

Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist unzulässig. Für die Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche ist die Summe sämtlicher Sortimente einschließlich der Konzessionäre maßgebend.

1.3 Nutzungsverteilung

Die sortimentspezifischen Verkaufsflächen (VK) werden wie folgt festgesetzt und dürfen die genannten Grenzwerte nicht überschreiten:

Sortiment	Verkaufsfläche (VK)
Lebensmittelvollsortiment mit Getränkemarkt	max. 2.530 m ² VK

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche (GR) § 19 Abs. 1 BauNVO	Grundfläche (GR2) für Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 20 Abs. 2 BauNVO
SO – Einzelhandel	max. 3.750 m ²	max. 650 m ²	max. 7.950 m ²

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist den Festlegungen in der Plandarstellung zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen

Erdgeschoss: max. 5,50 m.

1. Obergeschoss: max. 10,80 m.

2. Obergeschoss: max. 14,80 m.

Definition:

Zu messen ab OK FFB-Höhe (Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss) der baulichen Anlage bis zum oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen.

2.3.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die OK FFB-Höhe der jeweiligen Geschossebenen ist auf folgende Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu legen:

Geschossebene	Höhenkote in Meter über NHN
Erdgeschoss	533,45 m ü. NHN
1. Obergeschoss	537,97 m ü. NHN
2. Obergeschoss	542,89 m ü. NHN

Eine Höhendifferenz bis max. 0,3 m ist jeweils zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke sowie Bauflächen für Zubehöranlagen. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen wird Bezug genommen.

4.1 Nebenanlagen

Sämtliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Mobile Anlagen im Zusammenhang mit der gastronomischen Außenbewirtung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

4.3 Private Verkehrsflächen

4.3.1 Zufahrten

Die Ein- und Ausfahrt zur Großgarage darf ausschließlich über die Heimstättenstraße gemäß Plandarstellung erfolgen.

Die Anlieferung und Müllabfuhr ist nur über die Falkenstraße – Ein- und Ausfahrt über die Heimstättenstraße – bis zur Anlieferungszone gemäß Plandarstellung zulässig.

4.3.2 Stellplätze

	Verkaufsfläche (VK)	Fläche je Stellplatz	Anzahl Stellplätze
SO Einzelhandel	2.530 m ²	31,6 m ²	80

Die Bereitstellung von 78 Stellplätzen erfolgt ausschließlich innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss. Zwei Stellplätze für Mitarbeiter befinden sich außerhalb vor der Müllsammelstelle.

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Das Oberflächenwasser ist unter der Bodenplatte frostsicher in der Tiefe von ca. 1,20 m durch eine Flächenrigole zu versickern. Vor Festlegung der Lage der Rigole sind noch Altlastenuntersuchungen durchzuführen, damit in den unbelasteten, gewachsenen Boden versickert wird. Ein Überflutungsnachweis ist im Zuge der Entwässerungseingabe vorzulegen.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Betriebs-/ Geschäftsgebäude

- Dachform: Flachdach (FD).
- Dachneigung: Abschrägung der nach Westen orientierten Seite im 1. und 2. Obergeschoss bis 45° gemäß Plandarstellung zulässig.
Abschrägung der nach Norden orientierten Seite im 1. Obergeschoss bis 30° gemäß Plandarstellung zulässig.
- Dachdeckung: Kombination aus extensiver und intensiver Dachbegrünung.
Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen, Oberlicht/ Lichtkuppeln und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
- Dachaufbauten: Zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und Oberlicht/ Lichtkuppeln, ansonsten unzulässig. Technische Anlagen sind einzuhausen, ausgenommen sie dienen der regenerativen Energiegewinnung.
- Dachüberstand: Zulässig gemäß der Festsetzung der Baugrenzen.

6.2 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf dem Gebäude zulässig.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich zur Heimstättenstraße orientieren. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind unzulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

Je Unternehmen sind maximal zwei Werbeanlagen am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Temporäre Werbeanlagen für Aktionsaufsteller, Kampagnewerbung und Sonderaktionen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Einfriedungen

Zu öffentlichem Grund sind keine Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind nur an den nach Westen und Norden orientierten Grundstücksgrenzen zulässig.

Art und Ausführung: Metallzaun, Maschendrahtzaun, lebende Zäune, Mauern in Naturstein als Steingitterkörbe oder als Sichtmauerwerk. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gerechnet ab fertigem Gelände zulässig.

Sockel: unzulässig.

6.5 Gestaltung des Geländes

6.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Das Geländeniveau im Sondergebiet ist den angrenzenden Grundstücksflächen und Erschließungsstraßen anzupassen.

6.5.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

7 BELAGSARTEN

Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Befestigung der Vorrang einzuräumen, soweit dies den betrieblichen Belangen nicht im Wege steht.

8 FASSADENBEGRÜNUNG

Die nach Westen ausgerichtete Wand des Erdgeschosses ist gemäß Plandarstellung zu begrünen. Die Begrünung ist mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste Ziffer 12 durchzuführen.

Als Pflegemaßnahme ist ein jährlicher Pflegeschnitt durchzuführen.

9 HECKENPFLANZUNG

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich ist eine einreihige Hecke gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste nach der Ziffer 11 zu verwenden. 1-2-mal jährlich ist je nach Bedarf ein Form- und Pflegeschnitt durchzuführen.

10 BLUMENWIESE

Zwischen Hecke und Außentreppe ist eine Blumenwiese anzusäen. Ansaatstärke 3 g/m². Die Fläche ist je nach Bedarf 2-3-mal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

11 DACHBEGRÜNUNG

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung hat auf einer Fläche von mindestens 1.600 m² zu erfolgen. Es ist eine Substratschicht in der Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen.

Ansaat einer biodiversen Blüh-Kräuter-Wiese mit Sedum-Sprossen.

Intensive Dachbegrünung mit Strauchpflanzungen

Die intensive Dachbegrünung ist auf einer Fläche von mindestens 500 m² vorzunehmen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 35 cm aufzubringen. Im Bereich der Strauchpflanzungen sind mindestens 60 cm vorzusehen.

Ansaat einer biodiversen Blüh-Kräuter-Wiese mit Sedum-Sprossen.

Die Lage der Strauchpflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Die Mindestanzahl an Sträuchern umfasst 50 Stück.

Die Wiesenflächen sind nach Bedarf 1-2-mal jährlich zu mähen. Bei den Sträuchern ist je nach Bedarf 1-3-mal jährlich ein Form- und Pflegeschnitt durchzuführen.

12 PFLANZLISTEN

Hecke [Erdgeschoss], beispielsweise:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
 - 2xv, mB, 100-125
 - sommergrün
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 - 2xv, mB, 100-125
 - sommergrün
- Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (Wintergrüner Liguster)
 - 3xv, mB, 100-125
 - wintergrün

Fassadenbegrünung [Erdgeschoss], beispielsweise:

- Akebia quinata (Schokoladenwein)
 - 3xv, iC, 150-200
 - sommergrün
- Clematis vitalba (Waldrebe)
 - 3xv, iC, 150-200
 - sommergrün
- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
 - 3xv, iC, 150-200
 - immergrün

Sträucher [Dachflächen], beispielsweise:

- Amelanchier ovalis (Kupfer-Felsenbirne)
 - 3xv, mDb, 150-175
 - Höhe: 4-6 m
- Cornus mas (Kornelkirsche)
 - 3xv, mDb, 150-175
 - Höhe: 4-7 m
- Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
 - 3xv, mDb, 150-200
 - Höhe: 4-6 m
- Weitere geeignete Gehölze
 - Rosa canina (Hundsrose),
 - Rosa gallica (Essig-Rose),
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),
 - Genista pilosa (Behaarter Ginster).

13 ZEITPUNKT DER ANSAATEN UND PFLANZUNGEN

Für die Ansaaten und Pflanzungen ist eine verbindliche Frist von 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des Gebäudes festgesetzt.

14 GESTALTUNGS- UND PFLEGEMASSNAHMEN

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

15 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Bei den Außen- und Werbeanlagenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß“ mit max. 2700 K) zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen, d. h., nach unten gerichtetem Licht, gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind daher nicht zulässig. Die Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 6:00 Uhr abzuschalten.

SCHALLSCHUTZ

16 Festsetzungen gemäß Schalltechnischer Untersuchung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsgröße (Fläche in m ²)	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²		Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
4.558	59	43	95.6	79.6

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen, Winkelangaben in (0° in Richtung Norden)		Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A)/m ²	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	8	45	0	0
B	45	103	4	5
C	103	158	0	2
D	158	231	2	4
E	231	8	0	1

UTM-Koordinaten Bezugspunkt (Strahlmittelpunkt)	
Rechtswert: 32665990	Hochwert: 5338083

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z. B. Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

In Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a \geq 62$ dB(A) sind Büros so zu planen, dass mindestens ein Fenster von schutzbedürftigen Räumen in einem Bereich vorhanden ist, an dem die maßgeblichen Außenlärmpegel < 62 dB(A) betragen (Grundrissorientierung).

Alternativ muss durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume gewährleistet werden, dass vor den Fenstern ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) nicht überschritten wird. Ist dies der Fall, sind diese Räume auch an der lärmzugewandten Seite zulässig.

Büroräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung) nicht möglich sind.

F) T E X T L I C H E H I N W E I S E

1 PLANGRUNDLAGE

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe,
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe.

4 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

5 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten muss.

6 ARTENSCHUTZ

Großflächige Verglasungen stellen für Vögel tödliche Fallen dar. Es wird daher empfohlen Vogelschutzsicheres Glas zu verwenden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird hingewiesen:

[https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere 202 2 D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere%202022D.pdf).

Gebäudebrüter und Fledermäuse

Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, deren Nester, Wochenstuben- oder Überwinterungsquartiere sich potenziell in alten Gebäuden befinden auszuschließen, wird folgende Vermeidungsmaßnahme vorgegeben:

- Abrissarbeiten, Umbauten und Anbauten außerhalb der Überwinterungszeit sowie nicht innerhalb der Wochenstubenzeit.

Vögel

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).

7 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig bei der Stadt Fürstenfeldbruck zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen

8 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

9 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Fürstenfeldbruck bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

10 BRANDSCHUTZ

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Der Hydrantenplan ist ggf. zu überarbeiten (Stadtwerke/ Feuerwehr).

11 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Der angefallene Müll wird über eine Müllsammelstelle bereitgestellt und kann direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

12 ALTLASTEN

Im Bereich der Tankstelle kann es zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

13 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 866/1 und 867 der Gemarkung Fürstenfeldbruck mit einer Fläche von ca. 4.600 m².

15 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.