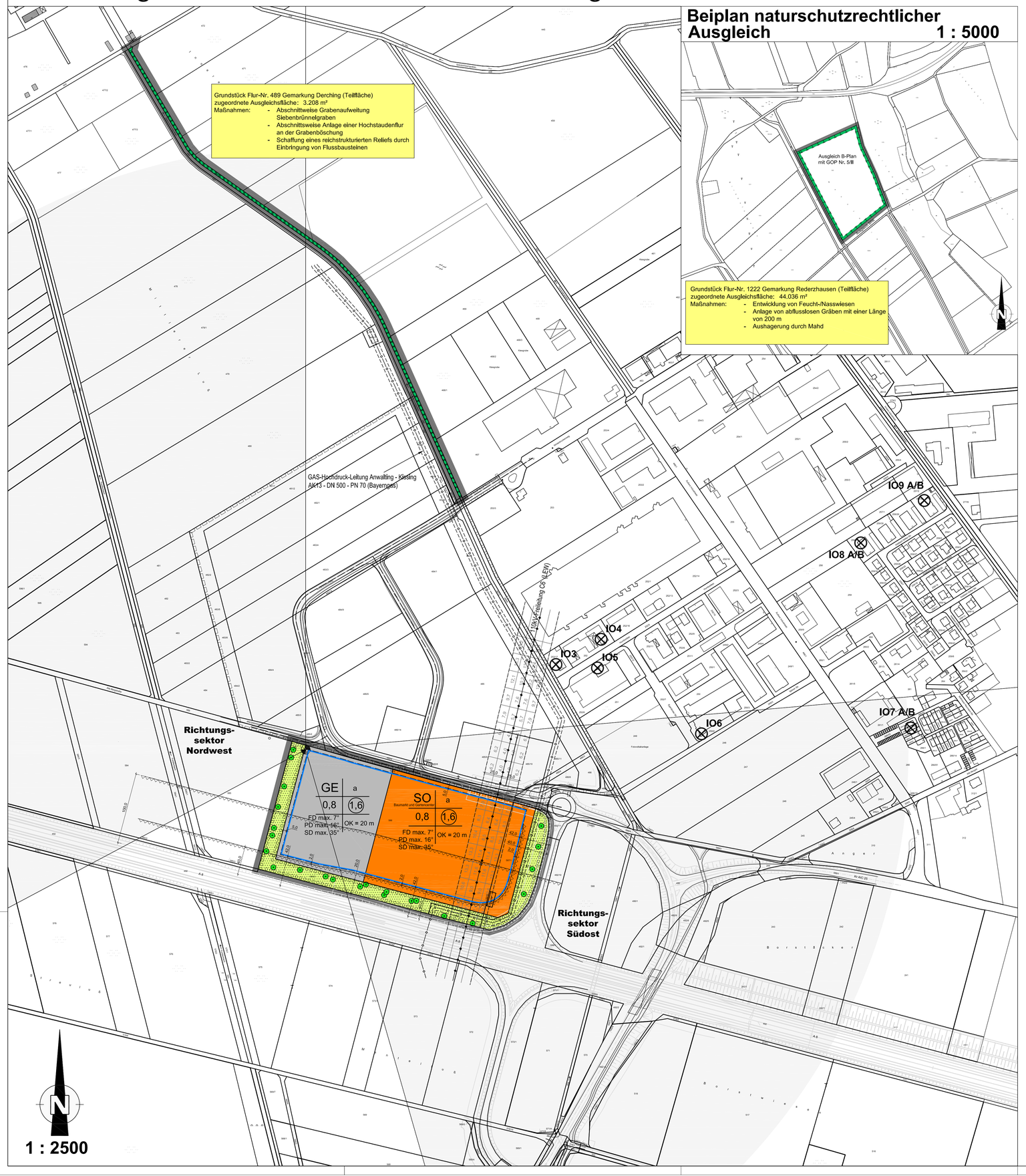
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II

für das Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" und das Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) nördlich der BAB A8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching



1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

SO (Baumarkt und Gartencenter) — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter

1.2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

OK = 20 m — Oberkante Gebäude in Metern als Obergrenze bezogen auf das bestehende Gelände von 466 m ü NN

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

1.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum zu pflanzen

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6. Sonstige Planzeichen

FD max. 7° — Flachdach, zulässig mit maximaler Dachneigung 7°

PD max. 16° — Pultdach, zulässig mit maximaler Dachneigung 16°

SD max. 35° — Satteldach, zulässig mit maximaler Dachneigung 35°

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

10,0 — Maßangabe in Meter

Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu Emissionskontingenten für Teilflächen der Bauflächen

Richtungs-sektor Nordwest — Richtungssektor zur Ermittlung der Zusatzkontingente für Emissionskontingente mit Bezeichnung

Die Richtungssektoren sind in ihrem Winkel nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt definiert (Norden 0°; Osten 90°; Süden 180°; Westen 270°)

- Richtungssektor SO: von 85° bis 164°
- Richtungssektor NW: von 242° bis 360°

Einzuhaltende Unterbauungshöhen in Metern im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung bezogen auf eine Höhenlage von 466,92 m ü NN (Höhenbolzen der LEW Mast 32 südlich der Alte Bergstraße) und eine Dachneigung von Gebäuden ≥ 15° bzw. für Kamine, Lüfterrohre, Antennen usw. Bei Dachneigungen ≤ 15° gelten die angegebenen Unterbauungshöhen - 2m.

2. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

1. 586 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. bestehende Neben- und Hauptgebäude
4. planfestgestellte Straßenplanung BAB A8 mit Autobahnanschluss
6. Geh- Radweg, Versickerungsmulde, 3te Spur, Fahrbahn — Bestehende Erschließung im Gewerbegebiet Derching-West mit Beispielquerschnitt
7. Hochspannungsleitung mit Bezeichnung, Schutzstreifen und Maststandorten
8. Erdgas-Hochdruckleitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen
9. Art der baulichen Nutzung | Bauweise | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | Dachform- und neigung | Oberkante (OK) Gebäude — Füllschema der Nutzungsschablone
10. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5, 1. Änderung für das Gewerbegebiet Derching West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching, rechtsverbindlich seit dem 7. Juni 2011
11. Richtungssektor Nordwest, Richtungssektor Südost — Abgrenzung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu Emissionskontingenten für Teilflächen der Bauflächen.

19. Wegen eines im Geltungsbereich hoch anstehenden Grundwasserspiegels und der im Bereich der Erschließungsstraßen hergestellten öffentlichen Versickerungsanlagen liegen die Verkehrsanlagen deutlich über dem bestehenden Gelände. Die Sohlhöhen des öffentlichen Schmutzwasserkanales sind ausgehend von den festgelegten Höhen der öffentlichen Verkehrsanlagen festgelegt.

Für die Errichtung der privaten Gewerbeflächen/Sondergebietsflächen einschließlich deren Versickerungsanlagen wird wegen der bestehenden Grundwasserverhältnisse eine Geländeaufschüttung erforderlich werden. Ohne ausreichende Geländeaufschüttungen sind für tiefliegende zu entwässernde Flächen entsprechende Anlagen zur Förderung (heben) des Schmutzwassers vorzusehen. Eine Kellerentwässerung mittels Freispiegelkanal kann nicht gewährleistet werden.

20. IO3 — Nächstgelegene Immisionsorte mit Bezeichnung gemäß Schallgutachten

Stadt Friedberg
Friedberg, den 18.05.2011 — Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 03.06.2011 — Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

ENTWURF

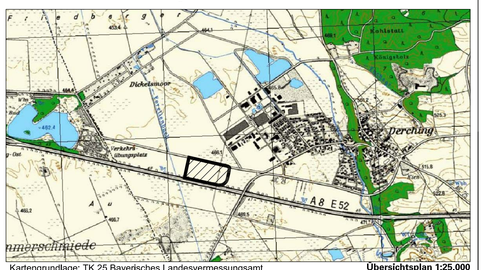
Stadt Friedberg

Aufstellung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II

für das Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" und das Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) nördlich der BAB A8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching

A. Planzeichnung
im Maßstab 1:2.500 in der Fassung vom 22.03.2012.



Kartengrundlage: TK 25 Bayerisches Landesvermessungsamt — **Übersichtsplan 1:25.000**

Für die Planung:
Baureferat

Carlo Haupt
Baureferent

Planungsbüro

KIIng Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Diese Satzung (Planzeichnung, Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt:

Stadt Friedberg
Friedberg,

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Acad-Dateiname: "6504_BBP Entwurf-Derching-West_Erweiterung.dwg" — X-refs:"KC_GE Derching M_ L 5000.dwg"