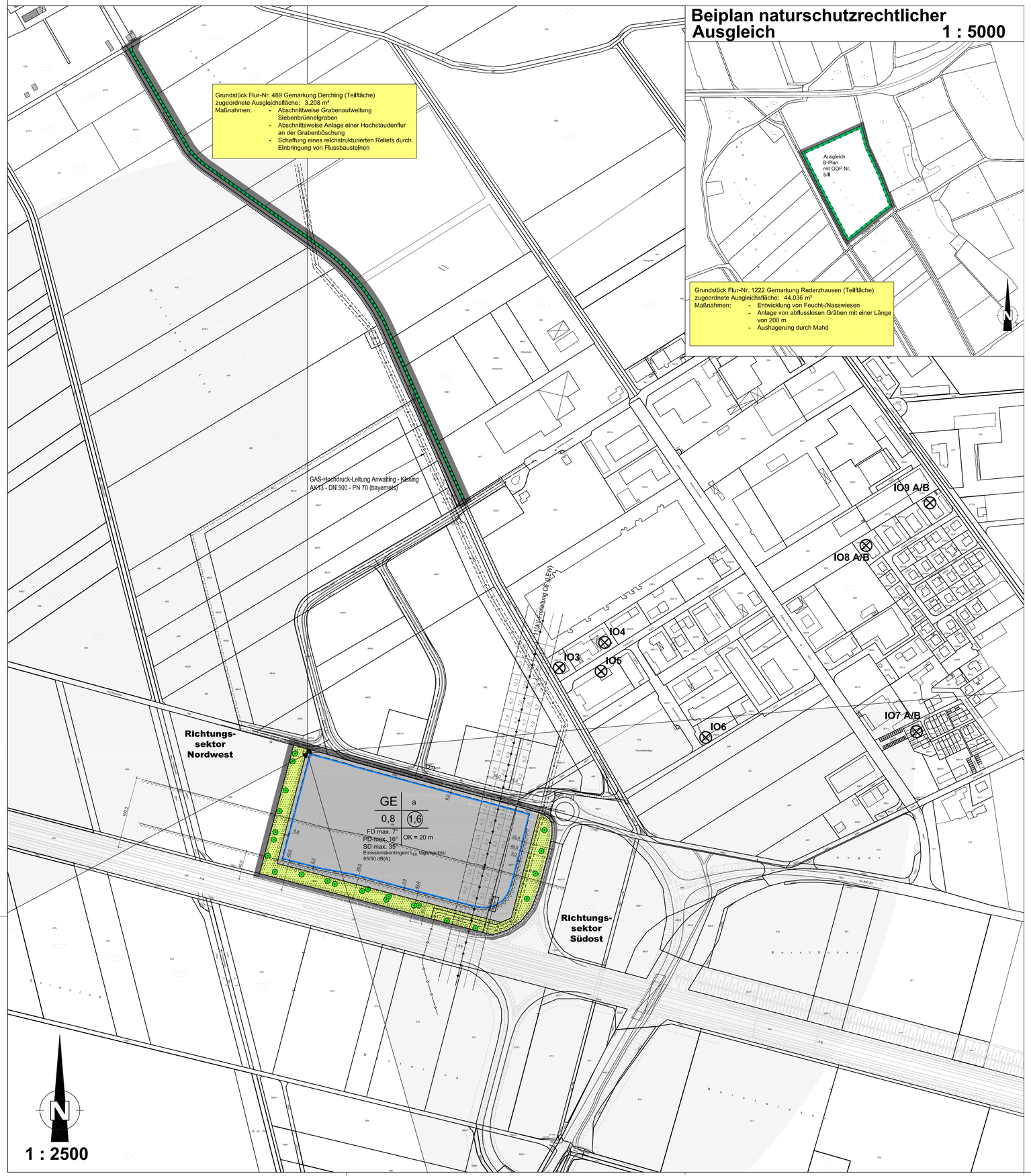
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II

für 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

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°)

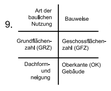
- Richtungssektor SO: von 85° bis 164°
- Richtungssektor NW: von 242° bis 360°

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

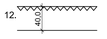
1. 586 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. bestehende Neben- und Hauptgebäude
4. planfestgestellte Straßenplanung BAB A8 mit Autobahnanschluss
6. Bestehende Erschließung im Gewerbegebiet Derching-West mit Beispielquerschnitt

7. Hochspannungsleitung mit Bezeichnung, Schutzstreifen und Maststandorten
8. Erdgas-Hochdruckleitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen
9. Füllschema der Nutzungsschablone

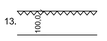


10. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5, 1. Änderung für das Gewerbegebiet Derching West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching, rechtsverbindlich seit dem 7. Juni 2011
11. Abgrenzung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu Emissionskontingenten für Teilflächen der Bauflächen.

12. Anbauverbotszone entlang BAB A8



13. Anbaubeschränkungszone entlang BAB A8



12. 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.

13. ⊗ IO3 — Nächstgelegene Immisionsorte mit Bezeichnung gemäß Schallgutachten

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2008 hat in der Zeit vom 11.12.2008 bis 26.01.2009 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2008 hat in der Zeit vom 11.12.2008 bis 26.01.2009 stattgefunden.

Nach Aufteilung des Plangebietes wurde der südliche Teilbereich mit Beschluss des Stadtrates vom 09.12.2010 als Bebauungsplan Nr. 5/II für das Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" und das Gewerbegebiet Derching-West (Bauabschnitt II) nördlich der Bundesautobahn A 8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching fortgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2012 bis 20.06.2012 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2012 bis 20.06.2012.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 13.06.2013 wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass statt des ursprünglich geplanten Sondergebietes "Baumarkt und Gartencenter" ein Gewerbegebiet entstehen soll.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2013 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 12.09.2013 bis 14.10.2013 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 12.09.2013 bis 14.10.2013 beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umwelt ausschusses vom 21.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2013 als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg Siegel
Friedberg, den .....

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Friedberg Siegel
Friedberg, den .....

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Stadt Friedberg

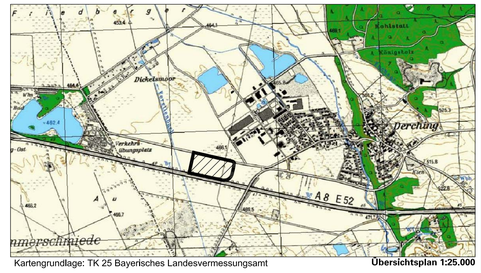
Aufstellung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II

für 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 21.11.2013.



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

Für die Planung:
Baureferat

Carlo Haupt
Baureferent

Planungsbüro

Kling 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: "8504_BBP genPlanfassung-Derching-West_Erweiterung.dwg X-refs:"WZ_GE Derching M_1_5000.dwg