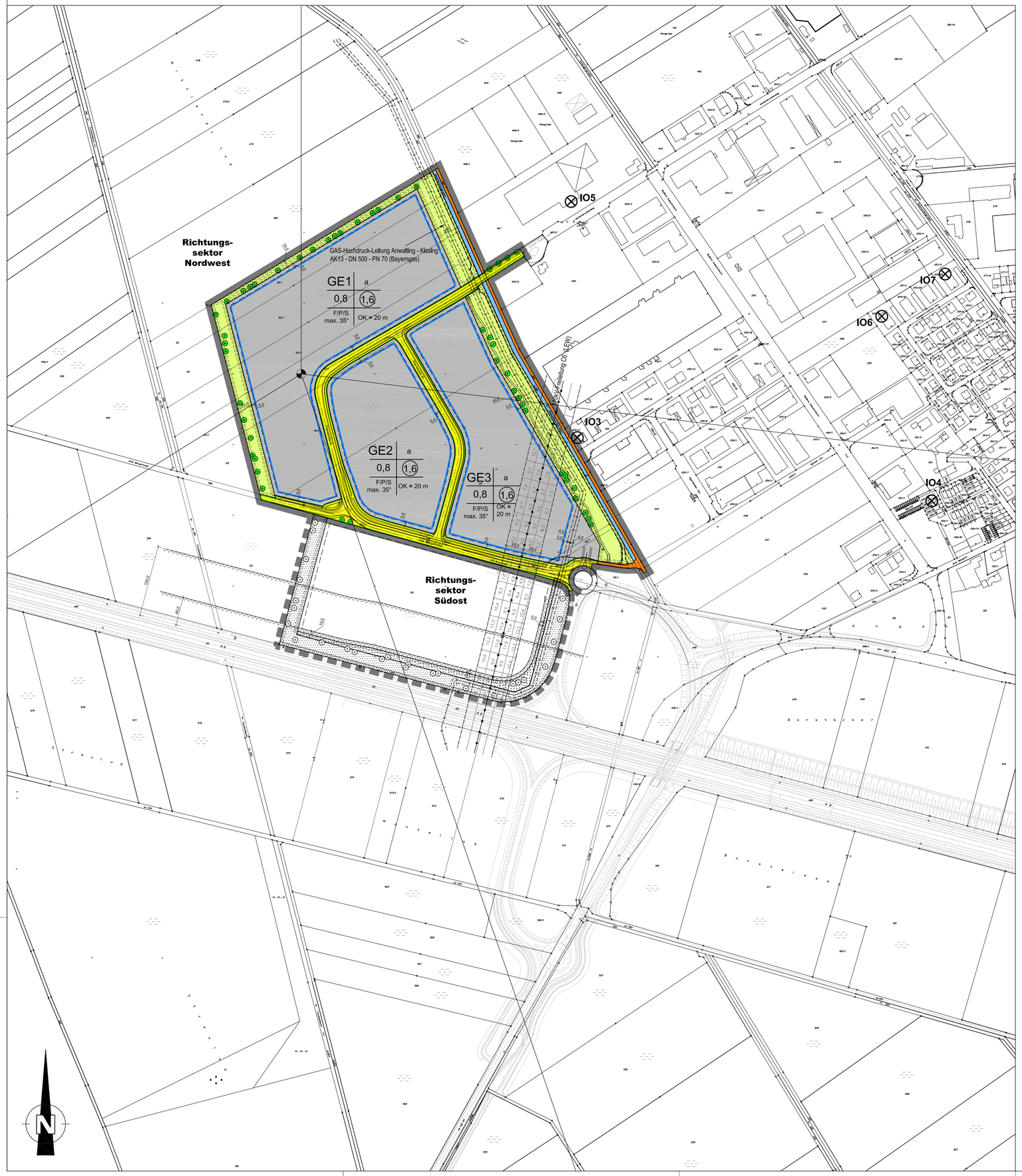
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5

für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching



1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE1 — Gewerbegebiet mit Nummerierung

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. Verkehrsflächen

1.4.1. Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

1.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regung des Wasserabflusses

Wasserflächen

1.7. 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

1.8. Sonstige Planzeichen

F/P/S
max. 35° — Nur Flach-, Pult- und Satteldach zulässig, jeweils mit maximaler Dachneigung

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 97° bis 161°
- Richtungssektor NW: von 238° bis 360°

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gewässerunterhaltung und der Landwirtschaft

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. 259/31 — Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. bestehende Gebäude mit Hausnummer
4. planfestgestellte Straßenplanung Autobahnanschlussstelle
5. mögliche Wegführung innerhalb Grünfläche
6. Alte Bergstraße (Geh- Radweg, Versickerungsmulde, 3te Spur, Fahrbahn)
7. Planstraße A (Geh- Radweg, Versickerungsmulde, Fahrbahn)
8. Planstraße B (Gehweg, Versickerungsmulde, Fahrbahn)
9. Hochspannungsleitung mit Bezeichnung, Schutzstreifen und Maststandorten
10. Erdgas-Hochdruckleitung mit Bezeichnung und Schutzstreifen
11. Wirtschaftsweg
12. Füllschema der Nutzungsschablone (Art der baulichen Nutzung | Bauweise; Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ); Dachform und -neigung | Oberkante (OK) Gebäude)
13. Bereich, in dem der Bebauungsplan Nr.4 für das Gewerbegebiet "An den Industriestraßen im Stadtteil Derching", rechtsverbindlich seit dem 7.Mai 1994 durch den vorliegenden Babauungsplan geändert wird.
14. Abgrenzung der Richtungssektoren zur Ermittlung von Zusatzkontingenten zu Emissionskontingenten für Teilflächen der Bauflächen. (Richtungssektor Nordwest | Richtungssektor Südost)
15. öffentliche Grünfläche
16. private Grünfläche
17. geplante Erweiterungsfläche Sondergebiet
18. mögliche Grundstückszufahrt zum Kreisverkehr
19. Wegen eines im Gewerbegebiet hoch anstehenden Grundwasserspiegels und der im Zusammenhang mit der Planung der Erschließungsstraßen herzustellenden öffentlichen Versickerungsanlagen werden die Verkehrsanlagen deutlich über dem bestehenden Gelände hergestellt. Die Sohlhöhen des öffentlichen Schmutzwasserkanales werden ausgehend von den festgelegten Höhen der öffentlichen Verkehrsanlagen festgelegt.

    Für die Errichtung der privaten Gewerbeflächen 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 Immissionsorte mit Bezeichnung gemäß Schallgutachten

Stadt Friedberg — Siegel
Friedberg, den 29.09.2010

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2009 bis zum 13.01.2010 und gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 11.08.2010 bis zum 10.09.2010 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 28.09.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.11.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 — Siegel
Friedberg, den 04.11.2010

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

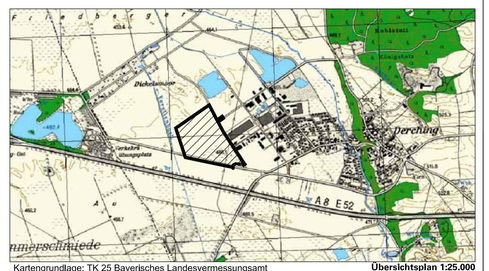
Stadt Friedberg

Aufstellung

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5

für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching

A. Planzeichnung
im Maßstab 1:2.500 in der Fassung vom 16.09.2010.



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: "7838_45_BBP-GOP Nr.5 GE-Derching-West_gen Planfassung.dwg"

Xrefs:"7838_Flurkarte_2010-Juni.dwg"