

Beglaubigte Abschrift

Bebauungsplan 43/4

Heimstättenstraße und Dianastraße
Stadt Fürstenfeldbruck

Gliederung des Bebauungsplans

03.02.2009

A Zeichnerischer Teil

1 Bebauungsplan (mit integriertem Grünordnungsplan) M 1:1000

B Textteil

B1 Festsetzungen durch Text

C Begründung

C1 Begründung zum Bebauungsplan

D Anlagen

1. Photodokumentation
2. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Bericht Nr. 206056 /6 vom 14.05.2007
3. Verkehrsplanung Heimstättenstraße, Nov.2004)
4. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

B.1 Festsetzungen durch Text

1.0 Rechtsgrundlagen:

des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 43/4

Heimstättenstraße und Dianastraße

Vom 03.02.2009

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs 1 und §§ 9,10 des Baugesetzbuches – BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) Art.23, Gemeindeverordnung für de Freistaat Bayern –GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) diesen Bebauungsplan als

Satzung

1 Bebauungsplan mit Grünordnung:

- (1) Für den Bereich Heimstättenstraße (östlich) und Dianastraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Gemeinde Fürstenfeldbruck vom 03.02.2009 und diesem Satzungstext.

Dieser Plan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die bestehenden Bebauungspläne Nr. 43 und Nr.41.

2.0 Satzung

§ 1

Art der Baulichen Nutzung

Nutzungsgliederung im Allgemeinen Wohngebiet WA1.1 bis WA 5.

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1.1- WA4) werden die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA5) werden ausschließlich Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr 3 BauNVO zugelassen.

§ 2

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1.1, WA 1.2, WA2,WA3,WA4, WA5) darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundfläche der in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden. Ausnahmsweise sind Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zulässig, wenn dies aus betrieblichen oder technischen Gründen erforderlich ist und öffentliche Belange insbesondere der Grünordnung nicht entgegen stehen. Im WA 1.3 sind nur Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.
- (1) Die Zahl der Vollgeschosse wird folgendermaßen festgelegt:
Im WA1.1 und WA1.2 sind 4 Geschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss auszubilden ist. Die Grundfläche des Dachgeschosses darf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Im WA2 sind 4 Vollgeschosse, im WA3 sind 3 Vollgeschosse und in WA4 sind 2 Vollgeschosse zulässig. Im WA 5 ist 1 Vollgeschoß zulässig. Es sind hierbei die unter § 11 festgelegten Gebäudehöhen einzuhalten.

§ 3

Bauweise

- (1) In WA1.1, WA1.2, WA3,WA4 und WA5 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. In WA2 wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

§ 4

Stellplätze und Garagen:

- (1) Die nach Art. 47 Bay BO erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausnahmsweise können die erforderlichen Stellplätze auch in oberirdischen Gemeinschaftsstellplätzen errichtet werden.
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, sind die Tiefgaragen Tga1 / Tga3 so zu errichten, dass die Oberkante der Überdeckung -15 cm unter dem Niveau der bestehenden Erdgeschosses (FFB) liegt.
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, ist die Tiefgarage Tga2 so zu errichten, dass die Oberkante der Überdeckung bündig mit der Oberkante des bestehenden Geländes ist.
- (1) In Ausnahmefällen (WA 2) sind Notausgänge ins Freie zulässig. Sofern Tiefgaragen mechanisch entlüftet werden, ist die Abluft über die Dächer in die freie Windströmung zu führen. Bezüglich der Be- und Entlüftung von Tiefgaragen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein immissionsschutztechnisches Gutachten vorzulegen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen:

- (1) Die Baugrenzen und Baulinien können im Erdgeschoss durch notwendige Treppenanlagen und Terrassen, sowie in den Obergeschossen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten usw. bis zu 2,50m überschritten werden, wenn die Summe der Einzellängen aller Vorbauten max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreitet.
- (1) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nachstehende Nebenanlagen zugelassen.
 - Einhausungen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätze, im Zusammenhang mit der Einfriedung an der Heimstättenstraße, sowie im WA 1.1 - WA 1.3.
 - Eine offene Pergola an der Nordseite der bestehenden Gebäude, südlich der Dianastraße, WA 2.
 - Gartengerätehauschen mit bis zu 6 qm für die Wohnungen im Erdgeschoss.

§6

Fahrräder

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und in die Gebäude zu integrieren und dauerhaft bereit zu halten.

§ 7

Mit einem Fahr,- Geh- und Leitungsrecht belastete Flächen

- (1) Leitungsrechtsflächen dürfen nicht über- oder unterbaut werden.
- (1) Die Wegespanne zwischen Zeppelinstraße und Siedlerplatz im WA3-WA4 ist mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Leitungsrechtsflächen im Bereich der Tiefgarage ausnahmsweise unterbaut werden.

§ 8

Abstandsflächen

- (1) Für die Abstandsflächen findet Art. 6. BayBO Anwendung.
- (1) Im WA 1.2 (nördliche Dianastraße) sind nach Norden verkürzte Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO zulässig.
- (1) In WA 1.1 und WA 1.2 (nördliche Dianastraße) dürfen nach Süden (Dianastraße) die Abstandsflächen die Straßenmitte der Dianastraße überschreiten.

§ 9

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

- (1) An den im Lageplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sonderformen und nicht heimische Laubbäume sind nur als Einzelexemplare zulässig (vgl. Baumliste A, Baumliste B unter Hinweise 1). Von den Festsetzungen kann in der Lage geringfügig abgewichen werden, soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- (1) Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im WA4 ist jeweils mindestens ein Großbaum mit einer Endwuchshöhe über 20 m zu pflanzen (vgl. Pflanzlisten zu den Festsetzungen: Baumliste A unter Hinweise 1). Baumbestand der diese Kriterien entspricht ist anzurechnen.
- (1) Zur Erhaltung festgesetzte Bäume, die gefällt werden müssen, da ihr Fortbestand im Abgrabungsbereich von Gebäuden und Tiefgaragen nicht gesichert werden kann, sind durch Bäume gleicher Art, mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm zu ersetzen. Die Lage kann vom alten Standort abweichen.
- (1) Die Mindeststammumfänge für alle sonstigen zu pflanzende Bäume betragen

für Großbäume (Endwuchshöhe >20 m)	20/25 cm
für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m)	18/20 cm
für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m)	16/18 cm
- (1) Für Baumpflanzungen bei Einzelstandorten in Belagsflächen ist eine Mindestpflanzflächen von 16 qm vorzusehen. Die Baumscheiben können überdeckt ausgeführt werden.
- (1) Die festgesetzten Strauchpflanzungen sind mit mindestens 90 % standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. Strauchliste unter Hinweise 1).
- (1) Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Bäumen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 18920 und die ZTV-Baum sind zu beachten.

§10

Höhenlage der Gebäude

- (1) Die OK des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf max. 15 cm über dem Gelände liegen. (WA 1/3/4).

§ 11

Höhenentwicklung der Gebäude

- (1) Die maximale Wandhöhe wird für die 2-geschossige Bebauung mit 6,20 m, für die 3-geschossige Bebauung mit 9,10 m festgelegt. Die maximale Firsthöhe, definiert als Schnittpunkt zwischen Dachhaut und aufgehender Wand, darf für die 4-geschossige Bebauung im WA 1.1/WA 1.2 maximal 12,80 m betragen.
- (1) Dies gilt auch bei einer Neuplanung im WA 2 (4-geschossige Bebauung max. 12,0 m Wandhöhe).
- (1) Die Wandhöhe im WA 5 wird mit max.3,70 m festgelegt.

§12

Dachform

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 , WA 3 und WA 4 sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von 5°-18° zulässig. Im WA 2 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26°-35° zulässig. Im WA 5 ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach zulässig.
- (1) Technische Dachaufbauten, Treppenaufgänge zu Dachterrassen und Abluftkamine sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m ab Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses zulässig. Für Abluftkamine gilt die Anforderung nach Feuerstättenverordnung (FeuV).
- (1) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren sind auf Gebäudedächern ohne Flächenbegrenzung zulässig.

§13

Begrünung

- (1) Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften zu den Freiflächen und zur Begrünung ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan beizufügen.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung hat in der Vegetationsperiode unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme zu erfolgen. Dies gilt auch für einzelne Bauabschnitte. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzupflanzen.
- (2) Private Gärten sind ausschließlich auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Zugänge zu den Eingängen und Wohnungen sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Notwendige gemeinschaftliche Erschließungswege haben Vorrang vor der privaten Gartennutzung.

§ 14

Begrünung von Garagen und Tiefgaragen

- (1) Die Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Boden für eine Bepflanzung zu überdecken.
- (1) Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen, Tiefgaragenrampen sind mit einer begrüntem Pergola auszustatten oder alternativ mit begrüntem Flachdach.

§ 15

Mauern, Treppen

- (1) Höhenunterschiede zwischen dem natürlichen Gelände und dem angehobenen Tiefgaragenniveau (WA 2) sind durch Stufen, abgestufte Sitzmauern bzw. natürlich ausgeformte Böschungen zu überbrücken. Stützmauern mit Höhen, die eine Absturzsicherung erfordern sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 16

Oberflächenbefestigung

- (1) Kfz-Stellplätze, Fahrgassen und andere befestigte Freiflächen sind mit sickerfähigem Aufbau herzustellen, soweit dies funktional möglich ist. Als sickerfähig gelten Naturstein- und Betonrasenpflaster mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen.

§ 17

Dach- und Oberflächenwässer

- (1) Oberflächenwasser und Dachwasser sind auf den privaten Grünflächen zu versickern.

§ 18

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind nur in Verbindung mit den festgesetzten privaten Gärten zulässig.
- (1) von der Straße abgewandte Gärten der Dianastraße Nord und Heimstättenstraße (WA1.1, WA1.2, WA 4):
Zulässig ist ein transparenter, sockelloser Metallgitterzaun oder verzinkter Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Berankung oder heckenartigen Begrünung mit einer Höhe von 0,9 m. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.
- (1) straßenseitige Gärten der Heimstättenstraße (WA 3)
Die Gärten entlang der Heimstättenstraße sind mit einheitlich gestalteten berankten Mauerscheiben (Mindestlänge 4,50m) vom Gehweg abzugrenzen. Gartentore sind einheitlich aus Stahlgitter herzustellen. Die Höhe ist mit 1,30 m festgesetzt.

§ 19

Kinderspiel , Freiflächenangebote für Erwachsene

- (1) Die als Nebenanlagen für Kinderspiel festgesetzten Flächen sind kindgerecht mit Spielangeboten auszustatten und dauerhaft zu erhalten. Von der Lage kann geringfügig abgewichen werden.

- (1) Im Bereich Dianastraße-Süd ist eine Fläche von ca. 30 qm mit Pavillon/Pergola und Sitzgelegenheiten als Treffpunkt für Erwachsene einzurichten. Die Lage ist unter Würdigung der Anwohnerinteressen variabel.

§ 20

Ver- und Entsorgung / Energie

- (1) Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

§ 21

Lärmschutz

- (1) Im WA3 an der Heimstättenstraße sind zum Schutz vor schädigenden Umwelt-
einwirkungen aufgrund einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bei der Errichtung von
Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen folgende Maßnahmen zu treffen:
 - Lärm abgewandte Orientierung der Schlafräume
 - Gemäß DIN 4209, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die
Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige
Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
 - WA3 Nord – und Südfassaden: Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 35$ dB
 - WA3 Westfassaden: Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB

- (1) Im Planungsgebiet sind in folgenden Bereichen fensterunabhängige
Belüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern dort Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen
werden, die nicht über Fenster an einer schallabgewandten Fassade belüftet werden
können.
 - WA3 West-, Nord – und Südfassaden: fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen
notwendig
 - WA3 Haus 6 (südlichstes Gebäude): West-, Nord – und Südfassaden:
fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen bei erhöhtem Schallschutz notwendig.
 - WA4 Haus 5 : Nordfassaden: fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen bei
erhöhtem Schallschutz notwendig.

- (1) Lärmschutz Spielplatz: WA1.1

An den im Plan gekennzeichneten Fassaden der geplanten Häuser ist eine
geeignete Grundrissplanung vorzusehen, die dort keine Fenster von
schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Hier sind ausschließlich Fenster von
Nebenzimmern wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser möglich.

Stadt Fürstfeldbruck
Bebauungsplan Nr. 43/4 Heimstättenstraße / Dianastraße

Textteil und Begründung
Knerer und Lang / B.Baumann
Beschlussfassung 03.02.2009

Ist dies nicht in allen Fassaden möglich, so sind dort notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn diese hinter einer festen mit einer Lüftungsmöglichkeit ausgestatteten Verglasung liegen. Alternativ hierzu können verglaste Balkone oder Wintergärten vorgesehen werden.

§ 22

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Hinweise

1.

Pflanzenlisten zu den Festsetzungen §9 (1)-(3) und(6)
Bäume und Sträucher zur bevorzugten Verwendung

Bäume, Liste A

Gebietstypische große und mittelgroße Bäume

A1

Bäume, groß, heimisch (I.Ordnung :Endwuchshöhe >20m)

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Eiche)

A2

Bäume, mittelgroß, heimisch (II.Ordnung :Endwuchshöhe 10-20m)

- Acer campestre "Elsrijk" (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche) auch säulenförmige Arten
- Crataegus lavalleyi "Carrierei" (Weißdorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
-

Bäume, Liste B

Kleinbäume III.Ordnung (Endwuchshöhe<10m) Obstbäume und Bäume mit
Obstbaumcharakter zur bevorzugten Verwendung über Tiefgaragen

- Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte
- Felsenbirne (Amelanchir 'Ballerina')
- Kornelkirsche (Cornus mas, Hochstamm)
- Zierapfel –kirsche –birne

Sträucher, Liste C

heimische Sträucher zur Verwendung auf öffentlichen und
gemeinschaftlich genutzten Flächen

- Hasel
- Roter Hartriegel
- Weißdorn
- Holunder
- Feldrose
- Kornelkirsche
- Liguster
- Wolliger Schneeball

2. Tiefgaragen

Notausgänge der Tiefgaragen (Tga) sind in die Bebauung zu integrieren (WA 3- WA 4).

3. Verkehrsgeschälle

Die erforderlichen Maßnahmen zum aktiven Schallschutz sind unter B1 §20 (1 und 2) festgesetzt, und betreffen die Grundrissgestaltung und Festlegungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen, gemäß den schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen Bericht Nr. 206056 / 2 und Bericht Nr. 206056 / 6.

4. Lärmschutz Spielplatz im WA 1.1

- Schallmindernde Ausgestaltung des Platzes (Geräuscharme Beläge, schalltechnisch optimierte Anordnung der Spielgeräte, schalldämpfende Verarbeitung der Einfriedungen und Spielgeräte, schallabschirmende Wandkonstruktion zum benachbarten Gebäude)
- Keine Nutzung des Platzes während der Ruhezeiten von 6.00-9.00 Uhr und von 20.00-22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen zusätzlich von 13.00 bis 15.00 Uhr und während der Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

5. Regenwasserrückhaltung- und Nutzung

- Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswässer zur erlaubnisfreien Versickerung flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten sind. Wenn dies nicht möglich ist, kann nach Vorreinigung über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte versickert werden.
- Niederschlagswässer von Dachflächen, von denen Anteile über 50 qm der Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, dürfen gem. NWFreiV 2000- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erlaubnisfrei versickert werden.
- Dachwässer sollen zur Rückhaltung und Abwirtschaftung nach Möglichkeit in Zisternen eingeleitet werden, die auf dem Grundstück zu errichten sind. Die Anlagen sind durch Überläufe an das Entwässerungssystem auf dem Grundstück anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in der jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

6. Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sollte auf die Verwendung von Dachrinnen, und Regenfallrohren aus Kupfer verzichtet werden.

Textteil und Begründung
Knerer und Lang / B.Baumann
Beschlussfassung 03.02.2009

7.

Wasserschließung:

Jede wirtschaftliche Einheit der Gebäude muss einen eigenen Wasseranschluss erhalten.
(gemäß AVBWasserV)

8.

Bodendenkmale

Alle Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG. Die Erlaubnis erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Fürstenfeldbruck) auf schriftlichen Antrag. Für den Oberbodenabtrag ist die fachliche Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erforderlich. Eine Erlaubnis ist nicht erforderlich für Grabungen, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden (Art. 7 Abs. 3 DSchG).

8.

Bauschutzbereich

Der Bebauungsplan befindet sich im Bauschutzbereich des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck.

Fürstenfeldbruck, den 25.03.2009

Gez.....

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

gez.....

knerer und lang Architekten GmbH
(Planer)

C1 Begründung zum Bebauungsplan:

Anlass und Planungsziele:

1. Anlass der Planung:

Für das Planungsgebiet Diana- und Heimstättenstraße besteht durch die überalterte Bausubstanz, sowie durch die vorhandene nicht homogene Bevölkerungsstruktur ein hoher Bedarf zur Strukturverbesserung, auch im Bereich des Städtebaus. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Grundlage zur Umsetzung der verschiedenen geplanten Verbesserungsmaßnahmen im Planungsgebiet schaffen.

Städtische Wohngebiete mit nicht modernisierter Bausubstanz werden von Familien zunehmend verlassen. Der Bereich an der Heimstättenstraße ist ein solches Gebiet.

Deshalb hat die Stadt Fürstenfeldbruck im März 2003 bei der Regierung von Oberbayern den Antrag auf Aufnahme in die Gemeinschaftsinitiative "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf- die soziale Stadt" gestellt.

Das Bund-Länder-Programm für Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf "die Soziale Stadt" ist ein Programm zur Stärkung und Entwicklung dieser Gebiete sowohl in städtebaulich-baulicher Hinsicht als auch in sozialer, ökonomischer, ökologischer und kultureller Hinsicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.

2. Grundbesitzverhältnisse:

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca 40.300 m² mit den Flurnummern 890/1, 864, 864/3,864/13, 864/14,864/15, 864/16, 864/17,864/18, 864/19,1240, 1240/2, 1240/3 befindet sich im Besitz der Oberbayerischen Heimstätte, Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft mbH München.

Die im Planungsgebiet liegenden Straßen mit den Flurnummern 857, 864/6, 864/4, 1236, 789/2, 1338 befinden sich im Besitz der Stadt Fürstenfeldbruck, ebenso eine Teilfläche der Flurnummer 857/7 (Kinderspielfläche), das Flurstück 1240/3 ist eine Trafostation.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Planungsvorlauf:

Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck vom 23.04.1983 mit Landschaftsplan von 2001.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar, der westliche Grundstückstreifen entlang der Hubertusstraße ist als Gewerbegebiet definiert. Heimstättenstraße und die Verlängerung nach Süden, (Richard Higginsstraße, Am Sulzbogen bis S-Bahnhalbt Buchenau) bilden im integrierten Gesamtverkehrskonzept der Stadt eine

wichtige Nord-Süd Fuß und Radwegeverbindung.

Die vorgesehene Hauptverbindung West-Ost führt durch die Dianastraße und den Siedlerplatz zu den möglichen Naherholungsräumen wie:

- die Amperauen (überwiegend mit Spazierwegen und Sporteinrichtungen)
- der Rothschaiger Forst (für ruhige Erholung und Naturerlebnis)

Integriertes Gesamtverkehrskonzept von 2001

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und setzt diese ausser Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 41
- Bebauungsplan Nr. 43

Planungsvorlauf

Die Ziele für das Plangebiet wurden im Rahmen aufeinander aufbauender Vorplanungen seit 2003 kontinuierlich diskutiert, weiterentwickelt und konkretisiert.

1. vorbereitende städtebauliche Untersuchung mit integriertem Handlungskonzept, Programm "Soziale Stadt" Heimstättenstraße, (§142(3)BauGB), März 2003
2. Feinuntersuchung zum Sanierungsgebiet Heimstättenstraße zu den Themen Grünachse, Gestaltung von Außenanlagen und Raumkanten, Jan.2004
3. städtebaulicher Realisierungswettbewerb zur Erneuerung des Wohngebietes Östliche Heimstättenstraße und Dianastraße, Februar 2005

(aus U-Bericht ergänzt)

4. Durchführung des Beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB

Mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung die Voraussetzungen zur Durchführung des Beschleunigten Verfahrens gem. §13a (1) BauGB. Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen für das Verfahren nach §13a BauGB geeignet:

- Durch die beabsichtigte Innenentwicklung wird die Inanspruchnahme von Flächen verringert.
- Durch die geplanten umfangreiche Baumaßnahmen, insbesondere auch durch die Umgestaltung eines Teilstückes der Dianastraße, wird eine erhebliche Verbesserung der Qualität des vorhandenen Wohnraumes im Plangebiet und auch des gesamten Umfeldes erreicht. Vom Grundstückseigentümer werden u.a. 20 Sozialwohnungen für weitere 20 Jahre, sowie ein Pavillion für die weitere Umsetzung des Projektes "Soziale Stadt" angeboten.
- Die Umsetzung des Bebauungsplans ist für den Grundstückseigentümer - anders als bei sonstigen Nachverdichtungen - mit großem baulichem und finanziellem Aufwand verbunden. So werden z.B. in erheblichem Umfang Tiefgaragen errichtet. Dadurch können Flächen, die derzeit als Stellplätze genutzt werden wieder begrünt werden.

Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem.§13a(1)Satz2 Nr.1) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen ist demzufolge nicht veranlasst.

Umweltbericht

Der aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet keine wesentlichen Veränderungen in einem Gebiet nach §34BauGB. Auch liegt kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. UVPG, Anlage1 bzw. Landesrecht) unterliegt. Für eine Beeinträchtigung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen keine Anhaltspunkte. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (1) BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann abgesehen werden von

- der Umweltprüfung nach §2 Abs.4,
- dem Umweltbericht nach §2a
- der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB)
- von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs.5 Satz3 und §10 Abs.4 BauGB)
- von der Überwachung der Umweltauswirkungen (§4c BauGB)

Wird von der Umweltprüfung abgesehen, ist bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit darauf hinzuweisen.

5. Europarechtliche Artenschutzvorschriften

Die Einhaltung der europarechtlichen Artenschutzvorschriften wurde naturschutzfachlich geprüft (vgl. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang). Sofern im Rahmen der Baumaßnahme dafür Sorge getragen wird, dass die Baumfällungen außerhalb der Brutsaison der Arten der Vogelschutzrichtlinie durchgeführt werden, steht einer Befreiung gem. §62Abs.1 BNatSchG nichts entgegen.

6. Derzeitige städtebauliche Situation

Bis zum Jahr 1935 leben rund. 5.000 Einwohner in Fürstenfeldbruck; nach dem 2. Weltkrieg wächst die Bevölkerung schlagartig auf das Doppelte an. Im Brucker Westen, am westlichen Ufer der Amper entsteht im Anschluss an die 1938 entstandene Wohnbebauung am "Siedlerplatz" eine neue "Heimstätte" für Flüchtlinge, Aussiedler aus dem Osten. Das sind die angestammten "Ur"-Einwohner des Gebietes. Durch die S-Bahn Anbindung in den 60er und 70er Jahren wächst die Bevölkerung Fürstenfeldbrucks noch einmal kräftig an und nimmt bis in die 90er Jahre auf mehr als 30.000 Einwohner weiter zu. Diese stufenweise Zunahme der Bevölkerung ist in der Bebauung des Wohngebietes an der Heimstättenstraße deutlich ablesbar. Entsprechend den unterschiedlichen Entstehungszeiten zwischen 1950 und 1990 bildete sich eine, dem jeweiligen Wohnungsnotstand und Baustil gemäße Bebauung heraus, die von unterschiedlichster Gestalt und Dichte den inhomogenen Charakter des Gebietes bestimmt. So sind eingeschossige Einfamilienhäuser und zweigeschossige Mehrfamiliengebäude überragt von 4 - 5 geschossigen Wohnblocks. Das Wohngebiet ist im Norden begrenzt durch die stark befahrene Landsberger Straße, im Westen durch das Gewerbegebiet Hubertusstraße, im Süden durch gemischte Nutzungen und Wohnbebauung und durch eine kleinteilige, offene Einfamilienhausbebauung im Osten.

Die Lage zwischen dem Stadtzentrum von Fürstenfeldbruck (1.700m vom Rathaus entfernt) und dem Stadtteilzentrum Buchenau (1.900 m vom S-Bahn Halt entfernt) ordnet das Gebiet, trotz der größeren Entfernung eindeutig dem Brucker Westen zu, da die Landsberger Straße eine deutliche Barriere bildet zwischen der Altstadt und dem Westen. Das Gebiet ist verkehrlich gut erschlossen.

Das Urkataster von 1901 stellt den gesamten Bereich noch als unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Knapp 40 Jahre später entsteht die Bebauung um den Siedlerplatz, deren kleinteilige Struktur, eingeschossig mit steilem Dach, heute noch ablesbar erhalten ist. Nach dem Krieg wurde im Anschluss daran die Siedlung an der Heimstättenstraße errichtet. Die lockere zweigeschossige Bebauung entlang der Straße lässt im rückwärtigen Bereich Raum zur damals notwendigen Selbstversorgung aus dem Gemüsegarten. Die weitere bauliche Entwicklung der 60er und 70er Jahre entsteht im Sinne der "gegliederten und aufgelockerten Stadt" mit 4 - 5 geschossige Wohnblocks, ausreichend weiten Abstandsflächen und zusammengefassten Garagenanlagen. Zwei Wohnblocks an Heimstätten- und Nimrodstraße schließen die Bebauung in den 90er Jahren ab. Die Wohnungen wurden fast ausschließlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet und unterliegen zum großen Teil noch der Belegungsbindung, mit den damit einhergehenden Problemen in der Bevölkerungsstruktur. Gutachterliche Untersuchungen der Bausubstanz im Jahr 2005 haben ergeben, dass der Gebäudebestand auf Grund der technischen, bauphysikalischen und strukturellen Mängel nicht erhaltenswert ist.

7. Planungsziele:

- Stadtstrukturelle Verbesserungen durch Umwandlung der Garagenhöfe entlang der Dianastraße in ein Wohngebiet.
- Ergänzung der Wohnnutzung und damit Stärkung der Wohnlage.
- Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers mit einem differenzierten Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Dianastraße und der Heimstättenstraße durch attraktive Gestaltung des Straßenraumes.
- Herstellung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche als Quartiersplatz nördlich der Dianastraße.
- Erhalt und Ergänzung des erhaltenswerten Baumbestandes im Wohngebiet östlich der Heimstättenstraße zur Stärkung der Grünverbindung nach Norden.
- Erhalt der ursprünglichen städtebaulichen Struktur entlang der Heimstättenstraße.

Auf Grundlage des Bund-Länder-Programms für Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf "die Soziale Stadt" wurde von der Oberbayerischen Heimstätte und der Stadt Fürstenfeldbruck im Jahr 2003 ein Städtebaulicher Realisierungswettbewerb zur Erneuerung des Wohngebietes Östliche Heimstättenstraße und Dianastraße ausgeschrieben. Das Preisgericht wählte einen ersten Preis, den Entwurf des Architekturbüros Knerer und Lang, dessen Entwurfskonzept die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellt.

8. Planungskonzept:

Heimstättenstraße (WA3 – WA4)

In Anlehnung an die ursprüngliche städtebauliche Struktur wird das Quartier in Wohnhöfe geteilt, die mit drei unterschiedlichen Typologien von Gebäuden bebaut werden sollen. Diese Teilung ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung der Planung. Die z-förmigen Gebäude werden aus straßenbegleitenden dreigeschossigen Gebäuden gebildet, die durch zweigeschossige Gebäude ergänzt werden, welche in Nord-Südrichtung entlang des durchgehenden Grünzuges orientiert sind. Den Abschluss im Norden zur Zeppelinstraße bildet ein dreigeschossiges Gebäude. Den südlichen Abschluss zum Siedlerplatz bildet ein winkelförmiges, zwei- und dreigeschossiges Gebäude. Der vorhandene Grünzug wird erhalten, und begrünte Innenbereiche mit privatem Charakter abseits der öffentlichen Straße geschaffen.

Es wird eine städtebauliche Situation hergestellt, die als überschaubare Nachbarschaft erlebt werden kann. Es entstehen kleinere Hausgemeinschaften als soziales Gefüge. Private und öffentliche Flächen werden in klare Beziehung zueinander gesetzt. Private Flächen sollen durch eindeutige Zuordnung der sozialen Selbstkontrolle durch die Bewohner unterstellt werden.

Heimstättenstraße (WA5)

Im Bereich nördlich der Dianastraße, und westlich der Heimstättenstraße wird ein Pavillon errichtet, der als Bürgerbüro für die Einrichtungen der "Sozialen Stadt" dient.

Dianastraße (WA1.1 – WA2)

Wesentlicher Teil des Planungskonzeptes ist die Herstellung einer Grünverbindung, die aus dem Wohngebiet südlich der Dianastraße und den Quartiersplatz nördlich der Dianastraße entsteht.

In der Dianastraße wird durch die Umverlegung des Straßenraumes eine durchgrünte Vorzone südlich der neu entstehenden Wohnbebauung geschaffen.

Die viergeschossigen punktförmigen Gebäude sollen das Angebot an kleineren Wohnungen ergänzen. Durch die Verlegung der Dianastraße verändert sich die Flächenverteilung innerhalb des Gebietes: Das Baugrundstück WA1.1, WA1.2 nördlich der Dianastraße wird durch die Verlegung der Straße nach Süden vergrößert, so dass eine Wohnbebauung sinnvoll möglich wird. Im Bereich südliche Dianastraße wird das Grundstück kleiner, was sich jedoch auf die bestehende Wohnbebauung nicht negativ auswirkt. Die Struktur des Bestandes im WA2 bleibt erhalten, wird jedoch durch eine Tiefgaragennutzung der Höfe ergänzt.

Im WA 1.3 werden Stellplätze sowie Müll- und Fahrradhäuschen für die angrenzende Bebauung gestattet.

Bebauungsplan:

1. Allgemeines

Heimstättenstraße

Der Bebauungsplan mit Grünordnung nimmt das vorhandene Bauliniengefüge entlang der Straße auf und trifft durch eine größere Dichte neue Festsetzungen für die Bebauung des Geländes auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes und dessen Überarbeitung.

Dianastraße

Im nördlichen Bereich verdrängt der Bebauungsplan mit Grünordnung das vorhandene Bauliniengefüge und trifft Festsetzungen für die Bebauung des Geländes auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes und dessen Überarbeitung. Im südlichen Bereich werden die Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans im wesentlichen beibehalten, jedoch durch eine Tiefgarage mit Pergola ergänzt.

2. Baulinien, Straßenbegrenzungslinien, Bauräume

Mit dem festgesetzten Gefüge aus Baugrenzen, Baulinien und Straßenbegrenzungslinien wird die aus dem Wettbewerb und dessen Überarbeitung resultierende Konzeption und Baustruktur im Wesentlichen übernommen. Die rhythmische Gliederung an der Dianastraße (WA1.1-WA1.2) nimmt mit den vier Punkthäusern Bezug auf die Zeilen der gegenüberliegenden Seite. Die bestehende Straßenbegrenzungslinie wird aufgehoben und nach Süden versetzt, so dass im Norden ein durchgehender Grünzug entsteht, der durch den Quartiersplatz aufgewertet wird. Dieser Platz, sowie die südliche Kante der Bebauung wird durch Baulinien definiert.

Im WA 2 bleibt die bestehende Struktur der Gebäude, wie im alten Bebauungsplan dargestellt erhalten, jedoch durch eine Tiefgarage und eine straßenbegleitende Pergola ergänzt.

Die Heimstättenstraße WA 3- WA 4 wird durch z-förmige Gebäude in differenzierte, gut nutzbare Freiräume gegliedert, die dem Planungsgebiet eine hohe Qualität und eigenständige Identität verleihen. Die Randbebauung soll einen definierten Abstand zur Straße besitzen, um den Charakter des Quartiers zu erhalten. Die bestehende Transformatorstation wird in die geplante Struktur integriert.

Gleichzeitig werden gute fußläufige Durchquerungsmöglichkeiten in beiden Gebieten geschaffen (WA1- WA 2, sowie WA 3 - WA 4).

Um die Entwurfsidee umzusetzen wurden die Bauräume entsprechend um die vorgeschlagene Form der Baukörper gelegt.

3. Art der Nutzung

Als Ergänzung der umliegenden Wohngebiete wird auch im Planungsgebiet für die Wohnbebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das sich aus den Teilbereichen WA1.1-WA1.2-WA 1.3-WA2 und WA 3- WA5 zusammensetzt. Mit der getroffenen Festsetzung werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes umgesetzt und das Wohnen vor störenden Einrichtungen geschützt. In der Satzung wird deshalb festgesetzt, dass die nach §4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Im WA5 soll ein Bürgerpavillon errichtet werden, der im Rahmen der Umsetzung des Projektes "Soziale Stadt" geplant wird. Die hier zulässige Nutzung wird deshalb beschränkt auf Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke gem. §4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) , und erhält somit lediglich ein Baurecht für eine öffentlich nutzbare Einrichtung.

Basierend auf dem vorliegenden Untersuchungsbericht zur Einzelhandelsversorgung im Quartier wurde kein Defizit in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen festgestellt.

Um eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu erhalten und auch für einkommensschwächere Bevölkerungsteile neuen Wohnraum zu schaffen, ist teilweise Wohnbebauung vorgesehen, die seitens des Grundstückseigentümers mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden kann.

Soziale Infrastruktureinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet.

Durch die Wohnbebauung im vorgesehenen Umfang wird nach der derzeitigen Prognose kein ursächlicher Bedarf an sozialer Infrastruktur ausgelöst. Kindertagesstätten sind in ausreichendem Maße in der umgebenden Bebauung vorhanden. Dasselbe gilt für die Schulversorgung.

Fläche für Versorgungseinrichtungen

Die bestehende Transformatorenstation im WA 3 ist zu erhalten.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete mit der maximalen Geschossfläche (GF) festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl bezieht sich nur auf die oberirdischen Bauteile wenn die Voraussetzungen des Art. 2 Abs.5 der bayerischen Bauordnung (BayBO) erfüllt sind.

Allgemeines Wohngebiet (WA1.1 – WA 5)

Das Allgemeine Wohngebiet soll in der Teilfläche WA 1.1-WA1.2 mit einer GF von insgesamt 3.440 m² entwickelt werden, dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,76 (WA1.1), bzw. 0,66 (WA1.2). Im WA1.3 ist keine Bebauung geplant. In der Teilfläche WA3 und WA 4 soll eine GF von 8.370 m² entwickelt werden, dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,89 (WA3) bzw. 0,4 (WA4). Im WA 5 wird eine maximale Geschossfläche von 165 m² festgesetzt.

Für Allgemeine Wohngebiete gilt als zulässige Obergrenze nach § 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Geschossflächenzahl von 1,2.

4.2 Grundfläche

Das Maß der versiegelten Fläche wird mit der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt. Diese bezieht die unterirdischen Bauwerke gemäß § 19 Abs 4 Bau NVO mit ein. Die Grundfläche (GR) bestimmt die Grundfläche der baulichen Anlagen eines Grundstücks.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 –WA 4)

Für die Wohngebiete WA1.1-WA5 werden folgende Grundflächen festgesetzt:

-	WA 1.1:	Gebäude	GR 470 m ²
		<u>Stellplätze</u>	<u>GR 90 m²</u>
		gesamt	GR 560m ²
-	WA1.2:	Gebäude	GR 470 m ²
		<u>Stellplätze</u>	<u>GR 90 m²</u>
		gesamt	GR 560m ²
-	WA2	Gebäude	GR 4.000 m ²
		<u>Stellplätze</u>	<u>GR 5.220 m²</u>
		gesamt	GR 9.220 m ²
-	WA3	Gebäude	GR 2.580 m ²
		<u>Stellplätze</u>	<u>GR 1.690 m²</u>
		gesamt	GR 4.270 m ²
-	WA4	Gebäude	GR 1.150 m ²
		<u>Stellplätze</u>	<u>GR 2.520 m²</u>
		gesamt	GR 3.670 m ²
-	WA5	Gebäude	GR 166 m ²

5. Bauweise, Höhenentwicklung

Die im Planungsgebiet festgelegten städtebaulichen Strukturen, mit den im Plan als Hinweis gekennzeichneten Baukörpern, entsprechen dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis.

Die Festlegungen der Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA1.1-WA1.2 sichern eine der näheren Bebauung angepasste Bebauung mit einer offenen durchlässigen Struktur. Es können unterschiedliche Wohnungstypen realisiert werden. Hier ist eine 4 geschossige Bebauung vorgeschrieben, wobei das oberste Geschoss als zurückgesetztes Dachgeschoss ausgeführt werden muss. Dabei darf die Geschossfläche des Dachgeschosses maximal 2/3 des darunterliegenden Geschosses betragen.

Im WA2 werden die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplan beibehalten. (4 Vollgeschosse).

Im Wohngebiet WA3- WA4 sollen mit der z-, bzw. winkelförmigen Bebauung auch Möglichkeiten der Errichtung von 2-geschossigen Reihenhaustypen (WA4) mit privaten Hausgärten geschaffen werden, sowie 3-geschossige Geschosswohnungen (WA3).

Im WA5 wird eine eingeschossige pavillionartige Bebauung gestattet, die sich der umgebenden Bebauung unterordnet.

Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude wird entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen durch die entsprechende Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Bebauung an der Dianastraße nimmt die Vorgaben der Umgebung auf. An der Heimstättenstraße wird die dreigeschossige Bebauung im Westen nach Osten hin auf zwei Geschosse zum Grünzug hin reduziert.

5. Dachform, Dachaufbauten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer, von 5° bis 18°, sowie Satteldächer zulässig, um die klare Struktur des Gesamtkonzeptes zu unterstreichen.

Dachaufbauten für Abluftkamine sind bis zu einer Höhe von 3,0 m ab Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses als eigene technische Aufbauten zulässig, ohne ein eigenes technisches Geschoss bilden zu müssen. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

Anlagen für die aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) können über die Flächenbegrenzung der Dachaufbauten hinaus zugelassen werden, da die optimale Nutzung natürlicher Energieressourcen gefördert werden soll.

5. Abstandsflächen

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-W 5) erforderlichen Abstandsflächen sind bei Ausnutzung des vorgegebenen Bauraumes und der zulässigen Höhenentwicklung eingehalten. Die Außenwände sind durch die Bauräume und die Festlegung der Geschosshöhe hinreichend definiert. Nachbargrundstücke sind durch Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Eine Ausnahme bildet die Bebauung südlich der Dianastraße (WA 1.1-WA 1.2). Hier ist die Überschreitung der Straßenmitte Dianastraße ausnahmsweise gestattet.

5. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets mit dem öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch die Buslinien 840-847-848. Die Haltestellen befinden sich in der Heimstättenstraße (Haltestelle "Dianastraße") und in der Landsbergerstraße. Die S-Bahnhaltestelle Buchenau der Linie S 8 ist mit dem Bus erreichbar.

Individualverkehr

Das Planungsgebiet und die nähere Umgebung sind für motorisierten Individualverkehr von der Heimstättenstraße und durch die Dianastraße an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Der entstehende Ziel- und Quellverkehr kann über diese Straßen hinreichend abgewickelt werden.

Erschließung des Planungsgebietes

Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt im Norden von der Heimstättenstraße, und im Westen durch die Dianastraße.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für das Planungsgebiet sind zur Schonung der Freiflächen nach Maßgabe des Satzungstextes in Tiefgaragen unterzubringen. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,3 realisiert. Für den Bestand ist kein neuer Stellplatznachweis zu führen. Im Innenhofbereich der südlichen Dianastraße sind Tiefgaragen in drei Höfen ausgewiesen. Hier ist im östlichen Hof (TGa1), sowie im westlichen TG-Hof (TGa3) die Oberkante der Tiefgaragenfläche 15 cm unter der OK Fertigfußboden der Erdgeschosswohnungen festgelegt (ca.0,70 m über Gelände), um den angrenzenden Erdgeschosswohnungen eine Terrasse auf gleichem Niveau (mit 1 Stufe Höhen-Differenz) zu schaffen. Der mittlere Hof mit der Tiefgaragenunterbauung (TGa2) bleibt in Verlängerung des Quartiersplatzes, und zur Schaffung einer Fußgängerachse in Nord-Südrichtung auf dem bestehenden Geländeniveau.

Bei der Bebauung im WA 3- WA 4 wird eine Tiefgarage unter der geplanten Bebauung im Untergeschoss errichtet. Hier befinden sich die erforderlichen Stellplätze unter den darüber liegenden Wohnungen, und dem jeweilig zugeordneten Grünbereich. Ausnahmsweise können hier auch oberirdische Stellplätze in den Gemeinschaftsstellplätzen an der Heimstättenstraße ausgewiesen werden.

Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Grenze der Unterbauung durch die Tiefgarage zulässig, sofern technische und funktionale Gründe diese Abweichungen erfordern.

Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen werden verkehrsgünstig an der Diana- bzw. an der Heimstättenstraße festgelegt. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage der Zu- und Abfahrten zulässig, sofern technische und funktionale Gründe diese Abweichungen erfordern.

Die Rampen sind an der Dianastraße in die geplanten Pergolen zu integrieren.

Die Rampen sind aus Gründen des Lärmschutzes an den Wänden hochabsorbierend zu verkleiden, um eine Überschreitung der Immisionswerte der TA-Lärm an der gegenüberliegenden Bebauung zu vermeiden. Sofern Tiefgaragen mechanisch entlüftet werden, ist die Abluft über Dachniveau in die freie Windströmung zu bringen, um die Freiflächen von diesen Belastungen freizuhalten.

Fahrradabstellplätze

Um den Anreiz und die Attraktivität des Fahrrades als individuelles Verkehrsmittel zu erhöhen, wird festgelegt, dass in den Gebäuden integrierte Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe zu errichten und bereitzuhalten sind. Für die Schaffung von Fahrradabstellplätzen bei Wohnungen gilt Art.46 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5. Dinglich zu sichernde Flächen, Leitungrechte, Wegerecht

Die im Plan gekennzeichneten Leitungsrechtflächen in den Teilbereichen WA 2 und WA3 dienen der Sicherung bestehender Versorgungsleitungen. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

Ausnahmsweise ist die Umlegung im Bereich der Tiefgarage (TGa2) gestattet.

Die mit Gehrecht gekennzeichneten Wege im Gebiet der Dianastraße und der Heimstättenstraße sollen die allgemeine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sichern.

10. Lärmschutz

Schallimmissionen auf die geplante Bebauung

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Nr. 206056/6 vom 14.05.2007, Anlage 4) mit folgendem Ergebnis erstellt.

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich folgender aus schalltechnischer Sicht relevanter Geräuschquellen

- Geräusche durch Gewerbe (Hubertusstraße)
- Geräusche durch Straßenverkehr (Heimstättenstraße)
- Geräusche durch Kinderspiel (geplante Kinderspielanlage)

Die für die Bauleitplanung maßgeblichen schalltechnischen Richtwerte für das Allgemeine Wohngebiet betragen

Tags 55 dB(A) Nachts 45 dB(A)

1. Gewerbe

Für Gewerbegeräusche sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Verkehr

Durch Verkehrsgeräusche sind die Orientierungswerte an den West- Nord- und Südfassaden der geplanten Gebäude entlang der Heimstättenstraße überschritten. (WA 3 und WA4). Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich, außerdem fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für alle Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern ausschließlich zu den stark lärmbeaufschlagten Seiten hin. Es wird der erhöhte Schallschutz gemäß der VDI-Richtlinie 2719 empfohlen.

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 an der Heimstättenstraße ist durch die Festsetzungen zum Lärmschutz gem. §21(1), (2) und (3) gewährleistet.

3. Kinderspiel

Der Spielplatz soll gemäß den Zielen aus dem Programm "Soziale Stadt" Kindern und Jugendlichen der Zielgruppe bis 14 Jahre zur Verfügung stehen. Ballspiel wird aufgrund der Ausstattung nur in eingeschränkter Form möglich sein.

Als immissionschutzrechtliche Einstufung wurde dennoch eine Nutzung als Streetball-Platz zugrunde gelegt,- um späteren Konflikten vorzubeugen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es unter folgenden Voraussetzungen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18.BimSchV kommt:

Bestehende Bebauung:

- Keine Nutzung des Streetballplatzes während der Ruhezeiten und während der Nachtzeit.
- Außerhalb der Ruhezeiten ist eine zeitliche Beschränkung der Nutzung auf maximal 5,5 h erforderlich.

Geplante Bebauung:

- An den im Plan gekennzeichneten Fassaden der geplanten Häuser ist eine geeignete Grundrissplanung vorzusehen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Hier sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen wie Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser möglich.
- Ist dies nicht in allen Fassaden möglich, so sind dort notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn diese hinter einer festen mit einer Lüftungsmöglichkeit ausgestatteten Verglasung liegen. Alternativ hierzu können verglaste Balkone oder Wintergärten vorgesehen werden.

Seitens der Stadt wird für den Spielplatz eine durchschnittliche Nutzungsdauer von täglich 5,5 h in der vom Lärmgutachten untestellten Nutzungsintensität als realistisch und ausreichend erachtet.

Den Vorgaben zum Lärmschutz im Umfeld des Spielplatzes ist durch die Festsetzungen gem. §21(3) sowie durch die Texthinweise Punkt 4 Rechnung getragen.

13. Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen sind aus grünordnerischen und gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Flächen und der dargestellten Flächen für Nebenanlagen ausgeschlossen und nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren.

Die dargestellten Flächen für Nebenanlagen dienen vorrangig der Unterbringung von Müllbehältern und Fahrrädern und sichern die geordnete Einfügung in die Struktur des Gebietes. Im WA 2 ist als Nebenanlage eine offene Pergola entlang der Nordseiten der bestehenden Gebäude südlich der Dianastraße zulässig. Sie soll die Wohnbebauung von der Dianastraße abschirmen und den Straßenraum räumlich fassen.

14. Werbeanlagen

Werbeanlagen können die räumliche Wahrnehmung stark beeinflussen und die Erscheinung des Areals nachhaltig beeinträchtigen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

15 Dach- und Oberflächenwässer

Der Untergrund des Planungsgebietes ist für die Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer geeignet. Anhand eines Entwässerungskonzeptes ist die schadlose Versickerung in den Untergrund sicherzustellen. Möglichkeiten der Rückhaltung und Brauchwassernutzung sind zu prüfen und gegebenenfalls einzusetzen.

Vgl. Festsetzungen gem. §17, sowie die Texthinweise Punkt 5.

Grünordnung

1. Planungs- und Zielvorgabenvorgaben zur Grünordnung

Folgende Ergebnisse der Landschaftsplanung sind in der Grünordnung berücksichtigt:

- Erhalt bzw. Ersatz der als besonders wertvoll dargestellten Einzelbäume/Gehölzgruppen der östlichen Heimstättenstraße und der südlichen Dianastraße,
- die Aufnahme des gliedernden Grünzuges auf Höhe Dianastraße, der die Stadfläche mit den Ampereauen und Erholungsflächen des Umlandes verbinden soll,
- die Attraktivitätsverbesserung der Heimstättenstraße als wichtiger Straße für Fußgänger und Radfahrer, die das Stadtgebiet in seiner Längsausdehnung durchzieht und Grünzüge miteinander verbinden soll,
- die Neuanlage eines Fuß- und Radweges/Fußgängerbereiches in der Heimstättenstraße und die Verbesserung ihrer Aufenthaltsqualität durch Straßenbäume,
- das Ziel einer Schonung der Faktoren des Naturhaushaltes und der qualitativollen Durchgrünung neuer Siedlungsgebiete.

Die Aussagen zur Grünordnung basieren wesentlich auf den Ergebnissen vertiefender städtebaulicher Planungen für das Gebiet Dianastraße/Heimstättenstraße:

- vorbereitende städtebauliche Untersuchung mit integriertem Handlungskonzept Programm "Soziale Stadt" Heimstättenstraße, März 2003
- Feinuntersuchung zum Sanierungsgebiet Heimstättenstraße zu den Themen Grünachse, Gestaltung von Außenanlagen und Raumkanten
- Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes zur Erneuerung des Wohngebietes Östliche Heimstättenstraße und Dianastraße, Februar 2005

Berücksichtigt werden die folgenden Zielvorgaben zu den Freiflächen

- Entwicklung einer Grünachse als Puffer zum Gewerbegebiet
- Einrichten einer Gebäudezone mit größerer Privatheit / Privatgärten
- Baumzeilen bei Straßenumbau
- Durchlässigkeit der Freiflächen durch Wege
- Neuanlage und Sanierung von Spielplätzen
- Treffpunkte für Jugendliche ermöglichen

1. Grünordnungskonzept

Hauptziel der Grünordnungsplanung ist es, dem Mangel an öffentlichen Freiflächen und den Konflikten in den gemeinschaftlich genutzten Freiflächen entgegenzuwirken. Eine angemessene Durchgrünung mit Bäumen soll auch in Zukunft gesichert werden.

Die Grundzüge der Freiflächengestaltung und die geplanten Verbesserungen für die Freiflächen werden im Folgenden bezogen auf Teilbereiche des Plangebietes dargestellt:

Südliche Dianastraße (WA2)

- Schaffung einer private Freiflächenzone mit ebenerdigen Zugängen aus den Erdgeschosswohnungen, Freisitze:
Im westlichen und östlichen Zwischenraum der Gebäudezeilen wird die Tiefgarage (TGa1 und TGa2) einschließlich Überdeckung auf das Niveau der Erdgeschosse angehoben. Im mittleren Zwischenraum wird die Anhebung des Geländes für einen gebäudenahen Streifen durch eine Stützmauer erreicht. Die Freiflächenzone wird mit Sträuchern markiert, individuelle Gartengestaltungen und Einfriedungen sind nicht vorgesehen. Befestigungen für die Freisitze sind einheitlich durch einen Plattenbelag herzustellen.
- Neuordnung der 3 bestehenden Kinderspielflächen um Konflikte zu mindern:
Für kleinere Kinder (Sandspielalter, mit Betreuungspersonen) sind Flächen nahe der Hauseingänge vorgesehen. Sie liegen auf Eingangsniveau, durch den Geländesprung klar von den Balkonfronten abgerückt. Hinzu kommt ein Spielplatz mit Geräteausstattung für Schulkinder (Zielgruppe bis ca. 12 Jahre) an der südlichen Bebauungsgrenze. Ein durchgängiger Spielweg in der Grünachse Nimrod-Dianastraße (ebenfalls auf Eingangsniveau) verbindet Spielflächen der nördlichen und südlichen Dianastraße. Für ältere Jugendliche sind keine Angebote in den Gebäudezwischenräumen vorgesehen, da im Norden der Dianastraße im WA1.1 ein Spielplatz speziell mit Spielangeboten für ältere Jugendliche errichtet wurde.
- Aufenthaltsmöglichkeit für Erwachsene, insbesondere Senioren:
Im Gebiet wurden Wünsche für einen Nachbarschaftstreffpunkt geäußert. Der Platz und seine Ausstattung sollen in Abstimmung mit den Anwohnern bestimmt werden.
- Begrünung:
Der vorhandene Baumbestand wird durch die Anlage von Tiefgaragen und die Erfordernis der Feuerwehruzufahrten erheblich dezimiert.
Ein langfristig gleichwertiger Ersatz für zu fällende Bäume wird durch die Pflanzgebote gesichert. Dabei sind Großbäumepflanzungen in Bereichen mit natürlichem Boden vor den Eingängen geplant, nicht jedoch vor den Balkonen und Freisitzen um eine unerwünschte Verschattung zu vermeiden.
Der mittlere Zwischenraum soll im Sinne einer Obstwiese gestaltet werden, ein Rasen, in einem lockeren Raster überstellt von Kleinbäumen mit Obstbaumcharakter.

nördliche Dianastraße (WA1)

- Entsiegelung:
Die Situation der bestehenden Garagenanlage mit ihrer fast vollflächigen Oberflächenversiegelung wird durch eine Bebauung mit umgebenden Freiflächen wesentlich verbessert.
- Private Gärten und gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum:
Den Erdgeschosswohnungen sind private, eingefriedete Gärten zugeordnet. Gleichzeitig wird die Durchlässigkeit der Freiräume ermöglicht und werden kleine allgemein zugängliche Spielflächen angeboten.

östliche Heimstättenstraße (WA3 / WA4)

- Gemeinschaftlich nutzbares Freiflächenband, Kinderspiel:
Ein gemeinschaftlich nutzbares Freiflächenband mit freien Rasenflächen, einem

durchgehenden Nord-Süd-Weg und angelagerten Spielplätzen nimmt die bestehenden Freiflächenqualitäten und Nutzungen auf.

- Baumerhalt:
Der sehr schützenswerte Baumbestand im Abgrabungsbereich zur Tiefgarage kann zu einem wesentlichen Teil nicht erhalten werden. Als Ersatz werden Bäume gleicher Art mit Stammumfängen von mindestens 40 cm gepflanzt. Auf den Bauflächen zu fällende Großbäume werden auf den Freiflächen entsprechend dem grünordnerischen Konzept ersetzt.
- Privatgärten:
Allen Erdgeschosswohnungen sind Bereiche zugeordnet, auf denen private, eingefriedete Gärten zulässig sind. Die Anlage der notwendigen Wege für die Gebäudeerschließung hat Vorrang und darf durch die Anlage privater Gärten nicht beeinträchtigt werden. Um den Schutz der Privatheit entlang der Heimstättenstraße zu erhöhen ist hier eine Mauer - gegliedert in Mauerscheiben - als Einfriedung zulässig.

allgemeine Freiraumangebote

- Nord-Süd-Grünzug Nimrod-Dianastraße
Ziel ist eine zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich gesicherte, verkehrsfreie Nord-Süd-Wegeverbindung durch das Viertel mit Angeboten für Kinderspiel und Treffpunkten für Erwachsene.
Die vorgesehene, von Bäumen und Grünflächen begleitete Terrasse liegt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und den Wohnbauflächen und erstreckt sich von der Nimrodstraße bis in den mittleren Gebäudezwischenraum der südlichen Dianastraße. Der Grünzug tangiert die geplante Spielanlage und quert den geplanten Quartiersplatz.
- Öffentliche Spielanlage
Die als öffentliche Grünfläche dargestellte Spielanlage dient allen Kindern des Gebietes Dianastraße-Heimstättenstraße und ist zur Minderung des nachgewiesenen Defizits an öffentlichen Freiflächen notwendig. Die Gestaltung wird im Rahmen des Projektes Soziale Stadt unter Beteiligung der jugendlichen Anwohner durchgeführt.
- Quartiersplatz
Der Platz dient als Mittelpunkt des gesamten Baugebietes Heimstättenstraße-Dianastraße – eine Begegnungsfläche für Jung und Alt, auf der auch Veranstaltungen stattfinden können. Auch hier sollte die Gestaltung unter Anwohnerbeteiligung konkretisiert werden. Die Darstellung als öffentliche Grünfläche schließt eine Oberflächenbefestigung (entsprechend § 16, Textliche Festsetzungen) nicht aus.

Verkehrsflächen

- Dianastraße
Öffentliche Verkehrsfläche mit niveaugleichem Ausbau:
Die Verlegung und neue Profilgestaltung der Dianastraße dient der Verkehrsberuhigung. Die befestigten Flächen und die angegliederten, mit Bäumen überstellten Rasenflächen sollen Aufenthalts- und Spielqualität haben. Es erfolgt ein niveaugleicher Ausbau.
- Heimstättenstraße
Die Heimstättenstraße ist neu zu profilieren - mit Radwegen sowie einem

Längsparkstreifen überstellt von Bäumen. Bei den Einmündungen "Am Ausjagbogen" und "Dianastraße" sind gesicherte Querungen notwendig.

1. Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung

Private Gärten / private Freiflächenzone

- Mit der Festsetzung privater Gärten erhalten die Erdgeschosswohnungen einen Zugang zu individuell gestaltbaren eingefriedeten Freiflächen. Die Durchlässigkeit und Großzügigkeit der gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen soll dadurch nicht wesentlich eingeschränkt werden.
- Die sog. private Freiflächenzone ist ebenfalls durch ebenerdige Wohnungsausgänge zugänglich zu machen. Auf eine Einfriedung und individuelle Gestaltung wird jedoch wegen der räumlichen Situation und zugunsten einer Einheitlichkeit der Bepflanzung und Pflege verzichtet.

Pflanzgebote

- Mit den Pflanzgeboten soll der Gebietscharakter erhalten und verstärkt werden. Vor allem ist ein Ersatz für wertvolle, 40-60jährige Laubbäume zu pflanzen, die Neubauten und Tiefgaragen weichen müssen. Die Pflanzung größerer Stammumfänge dient ebenfalls diesem Ziel.
- Charakteristisch im Gebiet sind insbesondere Berg- und Spitzahorne, Linden und Hainbuchen, Arten, die als Leitbepflanzung herangezogen werden sollten.
- Fremdländische Arten oder Sonderformen werden demzufolge auf Einzelexemplare beschränkt. Dies gilt nicht für "Bäume mit Obstbaumcharakter" wo zwar blühende Kleinbäume vorgesehen, Früchte jedoch möglicherweise unerwünscht sind und deshalb auf besondere Züchtungen zurückgegriffen werden muss. (vgl. auch Eingriffsregelung)
- Bei Strauchpflanzungen sollen heimische Arten ebenfalls deutlich in der Überzahl sein - um einen ruhigen Gegenpol zu den voraussichtlich eher dekorativ bepflanzten Privatgärten zu setzen und um die Funktion der Gehölzbestände für Vögel, Insekten und Kleintiere zu stärken. (vgl. auch Eingriffsregelung)

Baumerhalt

- Die zu erhaltenden Bäume sind exakt zu vermessen und in der Gebäude- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Möglichkeiten des Erhalts (Wurzelgraben, Bauzaun, Bewässerung während der Bauzeit u.a.) sind auszuschöpfen.

Oberflächenbefestigung

- Durch sickerfähige Oberflächen sollen Niederschlagswässer zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt werden. Dies gilt insbesondere auf Kfz-Stellplätzen und gering genutzten Wegeverbindungen.
- Für Wege mit Spielfunktion kann ausnahmsweise Asphalt Verwendung finden.

Kinderspiel

Textteil und Begründung
Knerer und Lang / B.Baumann
Beschlussfassung 03.02.2009

- Die auf den privaten Freiflächen einzurichtenden Kinderspielflächen sind mit Sandflächen, Bodenmodellierung, Spielgeräten, Spielobjekten sowie Bänken für Aufsichtspersonen auszustatten.
- Jugendliche sollen durch die Ausstattung der privaten Spielflächen nicht als Zielgruppe angesprochen werden. Die Flächen vor den Eingangszonen sind speziell für betreute Kleinkinder im Sandspielalter vorgesehen.

Erwachsenenangebote

- Für Erwachsene, insbesondere ältere Menschen, soll eine Fläche entstehen, die mit Anwohnerbeteiligung geplant und ausgestaltet werden kann. Die Platzierung der Fläche ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme abzuklären.

Einfriedungen

- Die Einfriedungen der privaten Gärten sollen einheitlich in Höhe und Material gestaltet sein und durch eine Transparenz der Konstruktion gegenüber der Bepflanzung optisch zurücktreten.
- Die Gärten zur Heimstättenstraße benötigen einen besonderen Schutz der Privatheit. Dies kann durch eine Mauer oder Mauerscheiben erreicht werden, die auch in begrenztem Umfang Verkehrslärm abfangen. Die Höhe ist mit dem offenen Charakter der Gärten und Vorzonen entlang der Heimstättenstraße in Einklang zu bringen. Eine Mauerbegrünung aus selbstklimmenden Gehölzen (beispielsweise immergrüner Efeu) soll die Ansicht von der Heimstättenstraße ansprechend und dauerhaft gestalten.

Begrünung von Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen

- Die Tiefgaragen sollen für den Freiflächennutzer nicht spürbar sein. Deshalb wird eine Überdeckung mit durchwurzelbarem, fachgerechtem Bodenaufbau vorgesehen, welcher die Anlage von Rasenflächen, sowie die Bepflanzung mit kleinen und mittelgroßen Bäumen ermöglicht.
- Großbäume sind wegen der unerwünschten Verschattung der Balkonfronten konzeptionell auf den Tiefgaragen nicht vorgesehen.
- Niveausprünge sind gestalterisch zu nutzen für Sitzstufen, Begrenzungsmauern und Böschungen. Die Geländestufe sollte ein trennendes Element, aber keine unüberwindbare Zäsur im Freiraum darstellen.

Auswirkungen der Planung / Sonstiges

1. Auswirkungen

- Das Planungsgebiet und die nähere Umgebung erfahren durch die geplante Bebauung eine städtebauliche Aufwertung.
- Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung erfolgt ein Beitrag zur Behebung der bestehenden Wohnungsbedarfe in Fürstfeldbruck.
- Die differenzierten Baukörper lassen unterschiedliche Wohnungsgrößen für die Bildung von verschiedenen Nachbarschaften zu. Die Teilnahme und Anteilnahme am öffentlichen und sozialen Leben im Wohngebiet wird verbessert.
- Die Planung kann stufenweise umgesetzt werden, um so eine soziale Verträglichkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.
- Die festgesetzten Bauräume lassen ein attraktives, differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu, und wirken so den bestehenden sozialen Problemen im Planungsgebiet entgegen.
- Durch die Planung wird der öffentliche und private Freiflächenbedarf der Bewohner in ausreichendem Umfang abgedeckt. Es entstehen Spielflächen und Grünflächen, die besonders in diesem Quartier mit hohem Anteil an Kindern und Jugendlichen gefehlt haben.
- Die umfangreich erforderlichen Baumfällungen werden durch Ersatzpflanzungen und Neupflanzungen ausgeglichen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlicher und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

2. Flächenbilanzen

2.1 Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet	23.380 m ² (23.000m ² +380m ² WA 5)
Verkehrsfläche	2.650 m ² 1.700 m ² + 950m ² Diana Süd
Quartiersplatz	270 m ²
Öffentliche Grünfläche ink. Quartiersplatz	1.500 m ²
Geltungsbereich	41.730 m ²

2.2 Versiegelung

Versiegelungsgrad Bestand:	57%
Versiegelungsgrad Planung:	71% (TG-Unterbauung als versiegelte Fl. gerechnet) 29% (nur Gebäude als versiegelte Fl. gerechnet)

3. Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplan:

Für die Stadt entstehen keine Kosten für die Umsetzung dieses Bebauungsplans, die die Leistungsfähigkeit der Stadt übersteigen. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist somit gesichert.

Fürstenfeldbruck, den 25.03.2009

Gez.....

Sepp Kellerer

(Oberbürgermeister)

gez.....

knerer und lang Architekten GmbH

(Planer)