

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 12/2-2
Ganghoferstraße - West in Fürstenfeldbruck

- 2 -

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

URSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis

1.	Festsetzungen durch Text	Seite 3
2.	Hinweise durch Text	Seite 7
3.	Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 8
4.	Hinweise durch Planzeichen	Seite 8
5.	Begründung	Seite 9
6.	Planungsstatistische Zahlen	Seite 12
7.	Verfahrenshinweise	Seite 13

Anlagen

Tabelle 4, Schalltechnische Nachuntersuchung
Lageplan der ausgewählten Immissionsorte

Dieser Bebauungsplanentwurf tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich in Kraft

Verfasser: Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

KRETNER + PARTNER

Architekten • Ingenieure

Dipl.-Ing. H. Kretner, Architekt, Nibelungenstr. 68, 80639 München, Tel. 089 / 15 91 80-0

Dipl.-Ing. V. Bartoš, Landschaftsarchitekt, Alte Allee 76, 81245 München, Tel. 089 / 820 26 52

H. Kretner

J. Bartoš

25.07.2000

in Zusammenarbeit mit der

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt Abt. Stadtplanung

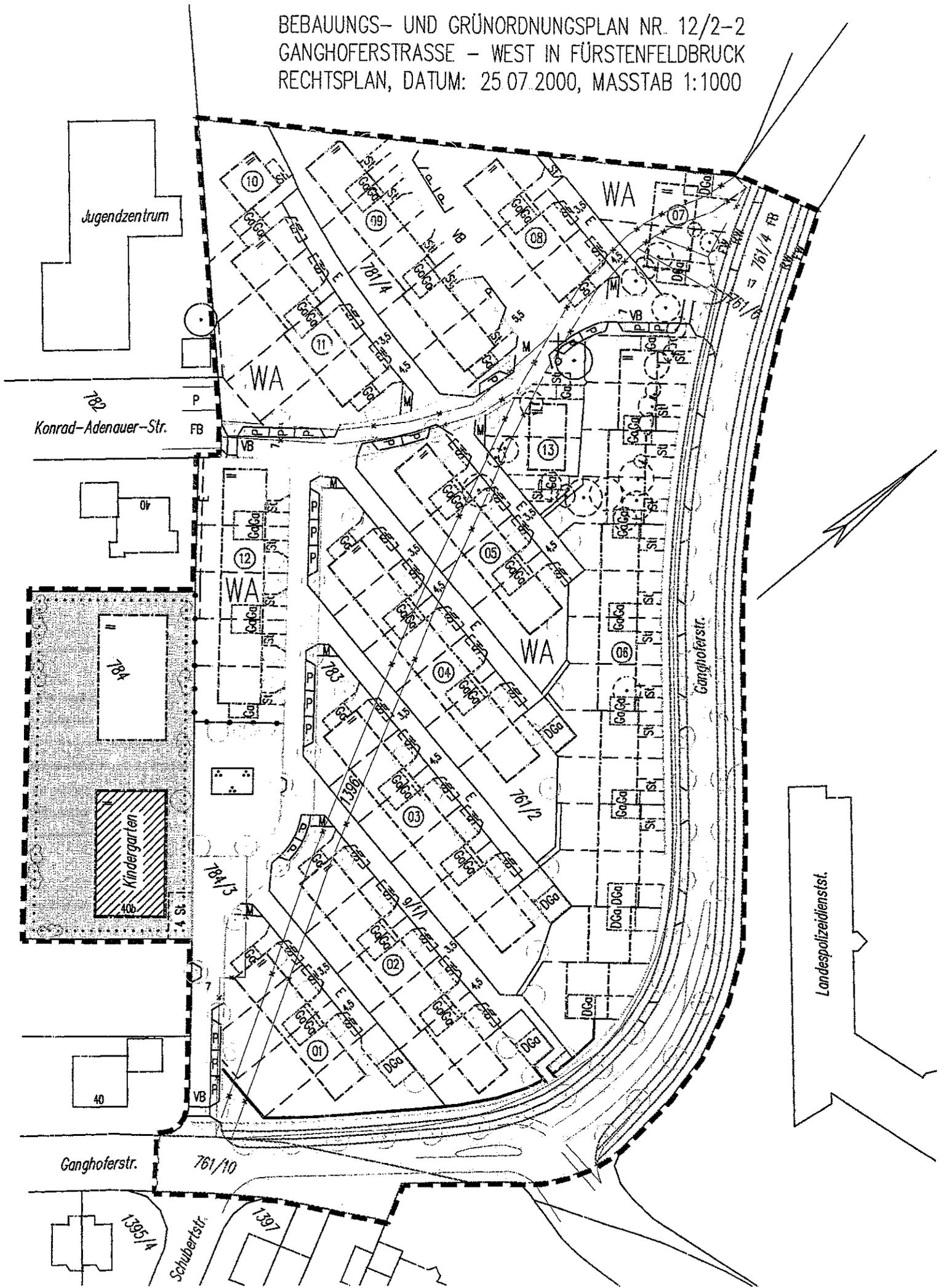
Stadt Fürstenfeldbruck 08. Aug. 2000

Ulrike Eggert

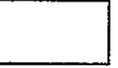
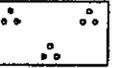
Adolf Wirth
i.V.
Adolf Wirth, 2. Bürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 12/2-2
GANGHOFERSTRASSE – WEST IN FÜRSTENFELDBRÜCK
RECHTSPLAN, DATUM: 25.07.2000, MASSTAB 1:1000



3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4, BauNVO)
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE II (§ 20, BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 (3), BauNVO)
Ga/DGa	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN / DOPPELGARAGEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 (1) 11, BauGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11, BauGB)
VB	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 (1) 11, BauGB)
g/f/l	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21, BauGB)
E	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21, BauGB)
	GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH) (§ 9 (1) 15, BauGB)
	GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH) (§ 9 (1) 15, BauGB) ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
	ZU ERHALTENDER BAUM / ZU FÄLLENDER BAUM
	ZU PFLANZENDER BAUM / ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
	LÄRMSCHUTZWAND 2,5 m HOCH
3,5	MASSZAHL Z.B 3,5 m

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

572/55	FLURSTÜCKSNUMMER
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	BESTEHENDE GEBÄUDE
01	BAURAUМNUMMER
M	STELLPLATZ FÜR MÜLLTONNEN AM TAG DER LEERUNG
FB	FAHRBAHN
RW / FW	RADWEG / FUSSWEG
	AUSBAUVORSCHLAG PRIVATE STELLPLÄTZE
	AUSBAUVORSCHLAG ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN: STRASSENBEGLEITGRÜN ÖFFENTLICHER PKW-PARKPLATZ
	FELDKREUZ (MARTERL)



Begl.Abschrift

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 12/2-2
Ganghoferstraße - West in Fürstentfeldbruck

- 2 -

Die Stadt Fürstentfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Festsetzungen durch Text	Seite 3
2.	Hinweise durch Text	Seite 7
3.	Festsetzungen durch Planzeichen	Seite 8
4.	Hinweise durch Planzeichen	Seite 8
5.	* Begründung	Seite 9
6.	Planungsstatistische Zahlen	Seite 12
7.	Verfahrenshinweise	Seite 13

Anlagen

Tabelle 4, Schalltechnische Nachuntersuchung
Lageplan der ausgewählten Immissionsorte

Dieser Bebauungsplanentwurf tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich in Kraft

Verfasser: Bebauungsplan und Grünordnungsplan:

KRETNER + PARTNER

Architekten • Ingenieure

Dipl.-Ing. H. Kretner, Architekt, Nibelungenstr. 68, 80639 München, Tel. 089 / 15 91 80-0

Dipl.-Ing. V. Bartoš, Landschaftsarchitekt, Alte Allee 76, 81245 München, Tel. 089 / 820 26 52

25.07.2000

in Zusammenarbeit mit der

Stadt Fürstentfeldbruck
Stadtbauamt Abt. Stadtplanung

Stadt Fürstentfeldbruck 08. Aug. 2000

gez.

Adolf Wirth, 2. Bürgermeister



1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Die maximale zulässige Grundfläche (GR) wird gemäß §19 Abs. 2 BauNVO wie folgt von Osten nach Westen bzw. Süden nach Norden festgesetzt:

Bauraum 01	GR max. 4 x 110 m ²
Bauraum 02	GR max. 120 + 2 x 110 + 2 x 120 + 130 m ²
Bauraum 03	GR max. 130 + 120 + 110 + 120 + 110 + 130 m ²
Bauraum 04	GR max. 130 + 120 + 110 + 120 + 110 + 130 m ²
Bauraum 05	GR max. 130 + 110 + 120 + 130 m ²
Bauraum 06	GR max. 3 x 130 + 11 x 110m ²
Bauraum 07	GR max. 2 x 130 m ²
Bauraum 08	GR max. 130 + 120+ 130 m ²
Bauraum 09	GR max. 2 x 130 + 2 x 120 + 130 m ²
Bauraum 10	GR max. 130 m ²
Bauraum 11	GR max. 130 + 3 x 120 m ²
Bauraum 12	GR max. 120 + 3 x 110 + 130 m ²
Bauraum 13	GR max. 2 x 110 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) GR max. 840 m ²	

- 1.2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird auf max. 0,3 m über dem Niveau des angrenzenden Fußweges bzw. des Eigentümerweges festgesetzt.

- 1.2.3 Die maximale Wandhöhe wird mit 10,0 m (gemessen über dem Niveau des angrenzenden Fußweges bzw. des Eigentümerweges bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) festgesetzt.

1.3 Bauweise

- 1.3.1 Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 1.3.2 Eine Überschreitung der nördlichen bzw. nordöstlichen Baugrenzen ist nur für untergeordnete und vor die Außenwand vortretende Bauteile bis 1,80 m Tiefe und 4,0 m Breite zulässig.

- 1.3.3 Balkone dürfen um bis zu 1,40 m über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen.

- 1.3.4 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten bis zu 2,5 m Tiefe, werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

- 1.3.5 Bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums zulässig. In den Bauräumen 1, 6, 10, 11, 12 und 13 sowie bei dem östlichen Endgrundstück der Bauräume 2 bis 5 und dem westlichen Endgrundstück der Bauräume 7 bis 9 sind hiervon Gartengerätehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von max. 6 m² ausgenommen. Sie sind direkt an den rückwärtigen Erschießungs-/„Mistwegen“ bzw. an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu errichten.

1.4 Dächer

- 1.4.1 In den Bauquartieren sind nur Pultdächer, versetzte Pultdächer, sowie angelehnte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt max. 30° nach Norden bzw. Nordost ansteigend. Die Dachneigung und Dachform einer Hausgruppe ist einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) sind auch Satteldächer zulässig.
- 1.4.2 Die Firstrichtung wird in der Längsrichtung der Bauräume festgesetzt.
- 1.4.3 Für Nebengebäude sind auch Flachdächer, aber nur mit extensiver Begrünung zugelassen.
- 1.4.4 Dachüberstände max. 1,0 m.
- 1.4.5 Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) sind zulässig.

1.5 Allgemeine Gebäudegestaltung

- 1.5.1 Putze, Farbkombinationen und farblich abgesetzte Sockel sind farblich aufeinander abzustimmen.
- 1.5.2 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind nicht zulässig.

1.6 Stellplätze, Garagen

- 1.6.1 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
- | | |
|--------------------------|--|
| Einzel- und Doppelhäuser | 2 Stellplätze pro Haus |
| Einliegerwohnung | 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 80 m ² Wohnfläche
2 Stellplätze pro Wohneinheit über 80 m ² Wohnfläche |
- Ansonsten gilt die Stellplatzrichtlinie vom 12.02.0978 (MABl. Nr. 6/78).
- 1.6.2 Die Stellplätze und Garagenvorplätze dürfen nicht eingezäunt werden (siehe auch 1.7.7)

1.7 Freiflächen und Grünordnung

- 1.7.1 Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Vegetationsplanung, sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser muss Bauräume oder mindestens Hausgruppen umfassen,
- 1.7.2 Private Grünflächen und Gemeinschaftsflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 m² privater zu begrünender Fläche sind 2 Bäume der 1. Ordnung oder 3 Bäume der 2. Ordnung sowie 2 Sträucher zu pflanzen.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 1.7.3 Auf die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Scheinzypresse) sowie Sonderwuchs- und Sonderfarbformen ist möglichst zu verzichten.
- 1.7.4 Güteanforderungen der gem. Planzeichen festgesetzten Bäume:
Bäume 1. Ordnung: (Großbäume) Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.
Bäume 2. Ordnung: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8-12 cm.
Obstbäume: Hochstämme.
- 1.7.5 Güteanforderungen der Sträucher:
verpflanzte Sträucher, mind. 5 Triebe, 100-150 cm hoch.
- 1.7.6 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenteile > 10 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.
- 1.7.7 Die nördlich der Bauräume 1 bis 5 und 8, 9, 11, sowie nordöstlich 12 gelegene Vorgärten mit den Garagenzufahrten und Stellplätzen dürfen nicht eingezäunt werden.
- 1.7.8 Als sockellose Einfriedungen entlang der Grenze sind zulässig:
Holzzäune aus senkrechten Hobellatten oder Staketen (Halbrundhölzer) und Maschendrahtzäune kunststoffbeschichtet grün, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m.
Die Einfriedungen sind mit geeigneten Klettergehölzen bzw. freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zu begrünen.
- 1.7.9 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z.B. Igel) ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.
- 1.7.10 Terrassentrennwände sind mit einer max. Höhe von 2,35 m und max. Tiefe von 2,5 m zulässig.

1.7.11 Die im Plan dargestellten Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage verändert werden, wenn es im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig ist. Die Anzahl muss aber im Grundsatz erhalten bleiben.

1.7.12 Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 20.06.76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.

1.8 Versorgung und Entsorgung

1.8.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen, Einfriedungen zu integrieren oder einzugrünen.

1.8.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.

1.9 Immissionsschutz

1.9.1 Für die Fassaden, an denen mit Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen ist, wurde gemäß DIN 4109, das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß $R'_{v,raa}$ der Außenhaut angegeben (siehe Anlage Tabelle 4, Schalltechnische Nachuntersuchung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH mit Lageplan der ausgewählten Immissionsorte).

Da Fenster in Spaltlüftstellung nur ein Schalldämm-Maß von 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei Außenschallpegeln von ≤ 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höheren Außengeräuschpegeln ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

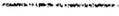
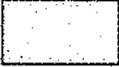
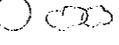
Aus diesem Grund wird empfohlen, durch eine entsprechende Grundrißorientierung dafür zu sorgen, dass Schlafräume nicht über die laute Fassade belüftet werden müssen. Kann darauf nicht verzichtet werden, sind diese Räume mit einer lärmgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

1.9.2 In den Bauräumen 10, 11 und 12 sind an der dem Jugendzentrum bzw. dem Kindergarten zugewandten Grenzen begrünte Lärmschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

2. HINWEISE DURCH TEXT

- 2.1 Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Altlastenverdächtiges Material ist beim Aushub unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde und der Immissionsschutzbehörde zu melden.
- 2.2 Bedingt durch die Nachbarschaft zum Kindergarten bzw. dem Jugendzentrum ist mit Lärmbelästigung zu rechnen.
- 2.3 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten unterliegen der Meldepflicht nach Art.8 DSchG und müssen der Denkmalbehörde bekanntgemacht werden.
- 2.4 Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Für das Aufstellen von Baukräne gilt eine Höhenbeschränkung. Die Überschreitung dieser Begrenzung bedarf der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 2.5 Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck ist verbindlich. Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen ist auf dem betreffenden Einzelgrundstück zu versickern, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4, BauNVO)
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE II (§ 20, BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 (3), BauNVO)
Ga/DGa	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN / DOPPELGARAGEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 (1) 11, BauGB)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11, BauGB)
VB	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 (1) 11, BauGB)
g/f/l	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21, BauGB)
E	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21, BauGB)
	GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH) (§ 9 (1) 15, BauGB)
	GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH) (§ 9 (1) 15, BauGB) ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE
	ZU ERHALTENDER BAUM / ZU FÄLLENDER BAUM
	ZU PFLANZENDER BAUM / ZU PFLANZENDE STRÄUCHER
	LÄRMSCHUTZWAND 2,5 m HOCH
3,5	MASSZAHL. Z.B. 3,5 m

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

572/55	FLURSTÜCKSNUMMER
	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	BESTEHENDE GEBÄUDE
01	BAURAUMLINIE
M	STELLPLATZ FÜR MÜLLTONNEN AM TAG DER LEERUNG
FB	FAHRBAHN
	RADWEG / FUSSWEG
	AUSBAUVORSCHLAG PRIVATE STELLPLÄTZE
	AUSBAUVORSCHLAG ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN: STRASSENBEGLEITGRÜN ÖFFENTLICHER PKW-PARKPLATZ
	FELDKREUZ (MÄRTERL)

5. BEGRÜNDUNG

5.1 Ausgangslage

Das geplante Gebiet ist Teil eines Baugebietes „Am Hochfeld“, das als Bebauungsplan-Vorentwurf bereits im März 1992 im Stadtrat behandelt wurde.

Der nun vorliegende Entwurf baut auf der Präsentation der h & h Planen + Beraten Gesellschaft mbH auf, die im März 1999 unter dem Begriff „Junges Wohnen - kostengünstiges Wohnen“ dem Stadtrat vorgestellt wurde. Als Grundgedanken wurden folgende Aspekte aufgeführt:

- Mögliche Nutzung von Solarenergie
- Mögliche Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Regenwassernutzung und Versickerung vor Ort
- Müllkonzept
- Stellmöglichkeiten für PKW, Fahrräder und Kinderwagen
- umweltschonende und gesundheitsunbedenkliche Baustoffe
- Lärmschutz
- Kostengünstiges Bauen

5.2 Planungsziel

Die Bebauungsplanung soll den Zielen der Stadt zur Schaffung von zeitgemäßem, wirtschaftlichem und qualitätsvollem Wohnraum dienen. Oberste Priorität wurde den ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten eingeräumt. Dabei soll ein Angebot von unterschiedlichen Haustypen und Wohnformen entstehen, die auch räumlich untereinander variieren.

- 5.3 Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck, südlich der Bundesstraße B 471 und nordwestlich der Innenstadt. Es wird im Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung der Theodor-Heuss-Str., und von Südost bis Nord durch die Ganghoferstraße begrenzt. Die Grenze im Nordwesten bildet die Fl.-Nr. 781, derzeit noch freies Feld.

Das Areal besitzt eine Größe von 2,85 ha. Die Entfernung zur Innenstadt von Fürstenfeldbruck beträgt weniger als 1 km.

- 5.4 Die überplanten Flächen sind derzeit, mit Ausnahme des Kindergartens mit der Zuwegung (Verlängerung Schubertstraße), unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche in Norden dient als Kinderspielplatz. Der das Gebiet querende Rad- und Fußweg stellt eine Verbindung zwischen der Konrad-Adenauer- und der Ganghoferstraße her.

- 5.5 Das Gelände ist flach geneigt und steigt von Südwest nach Nordost an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 30 cm. Von Südost nach Nordwest ist das Gelände fast eben.

- 5.6 Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Münchner Schotterebene. Geomorphologisch hervorzuheben ist die von der Amper ausgebildete Ebene.

Bodenart: Schotterböden; Bodentyp: Parabraunerde; derzeit überwiegend ackerbauliche Nutzung.

- 5.7 Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet nicht mehr erhalten.
Der sich im Bereich des Kinderspielplatzes befindende Baumbestand ist im Plan berücksichtigt.
- 5.8 Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (GFZ = 0,5) ausgewiesen.
- 5.9 In der äußeren Form fügt sich das Gebiet in die Umgebung ein und nimmt die es begrenzenden Formen auf. Durch die straßenbegleitende Bebauung konnten an der Ganghoferstraße passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.
Die innere Gliederung wurde vollkommen auf den Aspekt der Sonnennutzung ausgerichtet.
- 5.10 Folgende Haustypen werden bei drei Grundstücksbreiten von 10, 11 und 12 m geplant:
Einzelhäuser
als Endhäuser einiger Bauräume und
Doppelhäuser
als übrige Bebauung.
- 5.11 Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die im Bestand bereits vorhandenen Straßen, die Ganghofer- und die Konrad-Adenauer-Straße. Die Ganghoferstr. wird zusätzlich mit je einem Richtungsradweg und Fußweg versehen. Beidseitig wird auch eine straßenbegleitende Allee möglich.
Da es sich bei der Ganghoferstr. um eine innerörtliche Straße mit verhältnismäßig wenig Verkehr (4800 Fahrzeuge/Tag Prognose 2010) handelt, wird die Erschließung der hier angebauten Häuser direkt von Ganghofer Straße realisiert.
Darüber hinaus erfolgt die innere Erschließung als „Verkehrsberuhigter Bereich“, welcher nur im Schritt-Tempo zu befahren ist. Die öffentlichen Parkplätze müssen ausgewiesen werden. Der Charakter der Straße sollte auch in der Gestaltung ablesbar sein. Eine Möglichkeit der Ausgestaltung ist im Plan als Hinweis dargestellt.
Eine Anbindung zu den künftigen Nutzungen im Nordwesten wurde berücksichtigt.
Die gemäß der Satzung notwendigen Stellplätze sind oberirdisch direkt am Haus, d.h. in Garagen, oder als offene Stellplätze vorgesehen. Die dafür notwendigen Zuwegungen sind als Eigentümerwege konzipiert, die mit den offenen Vorgärten eine einheitliche „Kommunikationszone“ bilden. Die Tatsache, dass diese Erschließung ausnahmslos von Norden stattfindet, hat den Vorteil von nach Süden orientierten Wohngärten.
- 5.12 Den Belangen des Naturschutzes wird durch die intensive Begrünung von privaten Flächen und durch die zwei öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen. Die Ausgleichsregelung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird deshalb bei diesem Bebauungsplan nicht angewendet.
- 5.13 Ziel des Grünordnungsplanes ist es, möglichst hohe Wohnumfeld-Qualitäten zu erzeugen. Wichtige Strukturelemente sind: Wohn- und Nutzgärten (grünes Zimmer im Freien), Hausvorbereiche, weitgehend KFZ-freie Wohnwege (Kinderspiel), naturerlebnisreiche Feldgehölze und großkronige Bäume.

- 5.14 **Spielplatz**
Auf die Ausweisung eines gebietseigenen Spielplatzes wurde aus folgenden Gründen verzichtet:
Die Größe der privaten Gärten bietet für die Alterskategorie bis 6 Jahre genügend Möglichkeiten, Spielgelegenheiten unterzubringen.
Für die älteren Kinder bieten sowohl die im Gebiet eingeplanten Grünflächen wie auch der unmittelbar angrenzende Abenteuerspielplatz ausreichende Spielmöglichkeiten.
Außerdem wird derzeit mit dem Eigentümer des nördlich gelegenen Grundstückes verhandelt, um hier einen Bolzplatz zu errichten.
- 5.15 **Entlang der Ganghoferstraße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.**
Das vorliegende Fachgutachten (Vorabzug) der Ingenieurgesellschaft Dorsch vom November 1999 wurde auf der Basis der in dem Entwurf vorgesehenen Bebauungssituation erstellt. Die Ergebnisse werden in die Satzung aufgenommen.
Die Grundrisse sind mit Schlafräumen auf die straßenabgewandte Seite zu orientieren.
Im Bereich der Bauräume 1 und 2 wird eine 2,5 m Hohe Lärmschutzwand angeordnet. Im 1. Obergeschoss sind dann bei den Endhäusern Schallschutzfenster mit schalldämmender Lüftungseinrichtung notwendig.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei den Endhäusern der Bauräume 01 und 02 tags um 4,2 dB(A) und nachts um 5,5 dB(A) überschritten.
- 5.16 **Um die Lärmbelästigung im Gebiet durch die angrenzende Nutzung als Kindergarten bzw. Jugendzentrum zu minimieren, sind bei den zugewandten Grundstücksgrenzen begrünte Lärmschutzwände aus Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen.**
- 5.17 **Die Müll- und Wertstoffbehälter sind in den Vorgärten direkt am Haus untergebracht. Da die Eigentümerwege über keinen Wendepplatz für LKW verfügen, müssen die Behälter am Tag der Leerung zur öffentlichen Straße gebracht werden. Die Stellplätze dafür sind im Plan ausgewiesen.**
- 5.18 **Energieversorgung und Wärmekonzept**
Die Gebäude können den Energieerisbedarf sowohl über eine zentrale Wärmeversorgung (Fernwärme) wie auch dezentral über Gas decken.
Ein Gutachten und die Stellungnahme der Stadtwerke werden eingeholt.

6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	28.579,8 m ²	
abzgl. Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)	2.646,2 m ²	
abzgl. Ganghoferstr. alt	4.654,6 m ²	
Bruttowohnbauland	21.279,0 m²	100 %
davon		
Differenz. Ganghoferstr. neu-alt	589,9 m ²	2,8 %
öffentliche Straßen „VB“	2.242,2 m ²	10,5 %
Eigentümerwege	1.856,3 m ²	8,7 %
öffentliche Grünflächen	778,0 m ²	3,7 %
Zwischensumme	5.466,4 m ²	25,7 %
Nettowohnbauland Grundstücksflächen 62 Häuser	15.812,6 m ²	74,3 %

6.1 Ermittlung der Grundflächen- und Geschosflächenzahl

Bauraum	GR (m ²)	Vollgeschosse	GF (m ²)
01	440	II	880
02	710	II	1420
03	720	II	1440
04	720	II	1440
05	490	II	980
06	1600	II	3200
07	260	II	520
08	380	II	760
09	630	II	1260
10	130	II	260
11	490	II	980
12	580	II	1160
13	220	II	440
Sume	7370		14740

Summe der Grundfläche **7.370 m²**
 entspricht der durchschnittlichen Grundflächenzahl von **0,258**

Summe der Geschossfläche **17.740 m²**
 entspricht der durchschnittlichen Geschosflächenzahl von **0,516**

Einwohnerzuwachs E ca. 62 WE x 2,7 E/WE 167 EW

6.3 Stellplatznachweis

Gebäude	WE	Stellpl./WE	Bedarf
Häuser	62	2	124

Die Stellplätze werden direkt auf dem Grundstück untergebracht.

7. VERFAHRENSHINWEISE

- 7.1 Der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 23.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/2-2 „Ganghoferstraße - West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2, Abs. 1 BauGB).
- 7.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3, Abs. 1 BauGB vom 30.12.1999 bis 11.02.2000 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
- 7.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom ~~11.05.2000~~_{22.} bis 23.06.2000 öffentlich ausgelegt.
- 7.4 Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.07.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10, Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 7.5 Der Satzungsbeschluss ist am09.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10, Abs. 3 Satz 1 BauGB)
Der Bebauungsplan ist damit nach § 10, Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen der § 44, Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den 17.01.2001

Stadt Fürstenfeldbruck

gez.

Sepp Kellerer, 1. Bürgermeister

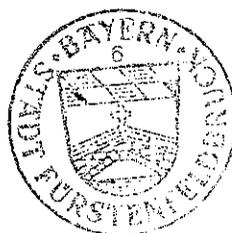


Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 23.01.2001

Im Auftrag

Zenk



**Tabelle 4 Immissionsbelastung an ausgewählten Immissionsorten mit Lärm-
schutzwand h=2,5 m**

Immissionsort	Etage	Orientierungs- wert Tag / Nacht dB(A)	Beurteilungspegel dB(A)		erf.Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ / dB
			Tag	Nacht	
01/2	EG OG	55 / 45	52 58	43 50	30
02/4	EG OG	55 / 45	55 62	47 54	35
03/3	EG OG	55 / 45	48 51	40 42	-
03/5	EG OG DG	55 / 45	49 52 53	41 43 45	-
04/3	EG OG DG	55 / 45	49 51 53	41 43 45	-
05/3	EG OG DG	55 / 45	49 53 53	42 45 45	-
06/3	EG OG DG	55 / 45	63 63 63	53 55 54	35
06/6	EG OG DG	55 / 45	63 63 62	54 54 54	35
07	EG OG DG	55 / 45	62 62 62	53 53 53	35
08/3	EG OG DG	55 / 45	55 55 55	47 47 47	30
09/2	EG OG DG	55 / 45	51 53 54	43 45 46	30
09/3	EG OG DG	55 / 45	53 54 54	46 46 46	30

Bebauungsplan Ganghoferstraße West
Lageplan 1: 1000

