

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

Für das Gebiet der ehemaligen Molkerei und der ehemaligen Feuerwehr

zwischen der Marthabräustraße (Fl.-Nr.:1437), der süd-westlichen Grenze der Ferdinand-Miller-Straße (Fl.-Nr.:1455), der Unfallstraße (Fl.-Nr.:1441) und dem Volksfestplatz (Fl.-Nr.:1445); betreffend die Grundstücke 1453/10 (ehem. Feuerwehr), 1452/15 (ehem. Molkerei), Teilfläche Fl.-Nr.: 1445 und Teilfläche Fl.-Nr.: 1455, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Stadt Fürstenfeldbruck.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngeisinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM: 08.11.2000, 17.09.2001, 19.03.2002, 18.06.2002

PRÄAMBEL:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i. d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i. d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil, Planzeichnung und Gutachten als

SATZUNG

D) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ist ein zusätzliches Geschoss/Vollgeschoss zulässig. Es muss als „Terrassen-/Laternengeschoss“ ausgeführt werden und von den Außenflächen der Außenwände des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein. Hierbei muss die Geschossgrundfläche dieses Geschosses kleiner als 2/3 des darunter liegenden Geschosses sein.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu einer GR von 2.800 m² überschritten werden. Bei der Aufteilung der Grundstücke in WA 2 und WA 3 in Einzelgrundstücke (Reihenhäuser) kann auf den Grundstücken die jeweils festgesetzte Grundfläche um bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.
- 2.4 Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Platzflächen, Feuerwehzufahrten und Feuerwehrauflastflächen müssen, soweit sie nicht im Gehflächenbereich liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, Schotterrassen u. Ä.) ausgeführt werden.
- 2.5 Im WA 1 dürfen die Baugrenzen durch Balkone und Wintergärten um bis zu 1,80 m auf maximal 1/2 der Gebäudelänge überschritten werden. Fluchtausgänge von Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

3 BAULICHE GESTALTUNG

- 3.1 Es sind Pultdächer zulässig. In Teilbereichen sind Dachterrassen und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lassen. Dachneigungen sind den „Festsetzungen durch Zeichnung“ zu entnehmen.
- 3.2 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform den Hauptgebäuden anzupassen; siehe hierzu „Festsetzungen durch Zeichnung“.
- 3.3 Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zur Längsseite der Bauräume vorzusehen.

4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 4.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Gebäude darf im Mittel höchstens 25 cm über den Gehwegen bzw. Straßen liegen. Wird das Erdgeschoss als Split-Level ausgeführt, so bezieht sich diese Höhe auf die Eingangssituation.
- 4.2 Die maximale Firsthöhe in Metern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche darf maximal betragen:

- Bei Nebengebäuden und Garagen	= 5,50 m
- Bei festgesetzten zwei Vollgeschossen	= 9,25 m
- Bei festgesetzten drei Vollgeschossen	= 12,00 m

- 4.3 Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. Oberkante des Dachabschlusses, darf maximal betragen:
- Bei Nebengebäuden und Garagen = 3,00 m
 - Bei festgesetzten zwei Vollgeschossen = 6,25 m
 - Bei festgesetzten drei Vollgeschossen = 9,00 m

- 4.4 Transparente Schutzgeländer im Bereich von Dachterrassen dürfen diese Höhe um max. 1.0 m überschreiten.

5 ANZAHL VON STELLPLÄTZEN

Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 65 m² Wohnfläche;
je 30 m² Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohauptfläche;
je 10 m² Nettogasträumfläche.
- 2 Stellplätze je Wohnung über 65 m² Wohnfläche;
je Einzel- bzw. Reihenhauseinheit.

Ausnahmsweise können im WA1 entlang der Marthabräustraße bis zu 5 oberirdische Besucherstellplätze errichtet werden.

6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN, -RAMPEN UND NEBEN- GEBÄUDEN

- 6.1 Gemeinschaftsgaragen/Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen/Tiefgaragen; dürfen außer in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.2 Tiefgaragenrampen sind in den gesondert festgesetzten Flächen und zusätzlich auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Rampen der Tiefgaragen dürfen in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, ein Gefälle von 5 % nicht überschreiten.
- 6.3 Die Dächer der Gemeinschaftsgaragen/Garagen sind extensiv zu begrünen. Der First muss an der westlichen Längswand verlaufen.
- 6.4 Die westliche Längswand der Gemeinschaftsgaragen/Garagen (Wand zur vorgesehenen Bebauung) ist so auszubilden, dass diese einen Schallschutz für die unteren beiden Geschosse des Baugebietes WA 1 darstellen.
- 6.5 Durchgänge und Durchfahrten bei den Gemeinschaftsgaragen/Garage, sind zu überdachen, und durch Türen und Toren verschließbar zu gestalten. Es dürfen keine „Schalllöcher“ entstehen. Es gilt entsprechend Punkt 6.4.
- 6.6 Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 15 m³ umbauter Raum zulässig, dabei ist der Vorgartenbereich auf eine Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, freizuhalten. Die Gesamtlänge der Außenwände je Grundstücksgrenze darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 6.7 Ausnahmsweise können im WA 1 bis zu 5 oberirdische Besucherstellplätze errichtet werden.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 19 durch Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft m.b.H. vom 18.01.2001, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei den unmittelbar an der Marthabräustraße liegenden Fassadenelementen sind die Auflagen der schalltechnischen Untersuchung zu beachten.

Gegenüber den Störungen des Baugebietes durch den Volksfestlärm wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Für die dem Volksfest zugewandten Fassaden sind Schallschutzfenster der Klasse 4 vorzusehen.

8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen und Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 8.2 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken (Reihenhäusern) sind aus Maschendraht mit einer max. Höhe von 0,8 m, Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe bis 1,2 m zulässig.
- 8.3 Zwischen der Unterkante der Einfriedung und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche muss ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung eingehalten werden. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlass ausgeführt werden.

9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

- 9.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

10 GRÜNORDNUNG

- 10.1 Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 (MABl. Nr. 21 / 1976 S. 575 ff) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste verzeichneten giftigen Pflanzen dürfen nicht gepflanzt werden.
- 10.2 In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist mindestens je 200 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen als Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm oder Obstbäume, Hochstamm.
- 10.3 In den Grundstücken im WA 3 ist je Parzelle mindestens 1 Obstbaum, Mittel- oder Hochstamm oder je 2 Großsträucher (z. B. Felsenbirne, Flieder, Haselnuss etc.) zu pflanzen.
- 10.4 Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot anrechenbar, es sind räumliche Verschiebungen bis zu 5 m zulässig.
- 10.5 Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten. Nachpflanzungen gehen zulasten der Grundstückseigentümer.
- 10.6 Gemeinschaftstiefgaragen/Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche/Unterkellerungen sind so auszubilden, dass eine Überdeckung von mind. 60 cm (10 cm Dränung, 50 cm Oberboden) möglich ist. Für die Bepflanzung sind Kleinbäume und Sträucher zulässig.
- 10.7 Für die Bepflanzung empfohlene Bäume, Sträucher und Hecken sind unter „Hinweise durch Text“ aufgeführt.

E. HINWEISE DURCH TEXT**1. PLANGRUNDLAGE**

Diesem Bebauungsplan liegen die DFK des Bayerischen Landesvermessungsamtes zu Grunde. Der Baumbestand wurde durch ein Aufmaß durch das Ingenieurbüro Schmid ergänzt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – SATZUNGEN

Auf die Satzung über die „Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Dachgaubensatzung – DachGS) wird hingewiesen. Der Bebauungsplan trifft hier abweichende Festsetzungen zur „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (GaStS); diese findet keine Anwendung.

3. GRÜNORDNUNG

Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Anträge im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z. B. Durchschlupfmöglichkeiten für den Igel) müssen 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

4. BEPFLANZUNG VON PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Für die Bepflanzung von Privatgärten (Einzelgrundstücke) wird die Verwendung von heimischen Gehölzen empfohlen.

Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze soll vermieden werden. Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten Nachbarn Vereinbarungen treffen, um auch künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

Rasenflächen

Voraussichtlich extensiv genutzte Rasenflächen sollten zur Steigerung des Erlebniswertes als bunte Blumenwiese gestaltet werden.

Fassadenbegrünung

An fensterlosen und ungegliederten Fassaden sind Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Hydrangea petiolaris	Kletterhotensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Artenauswahl für Neupflanzungen

In Anlehnung an die bodenständige Vegetation werden für die Neupflanzungen folgende Arten empfohlen:

- großkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche

Quercus robur	Stieleiche
- mittel- und kleinkronige Bäume für Reihenstellung	
Acer campestre	Feldahorn
Acer plat. Globosum	Kugelahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus ssp.	Dorn
Malus ssp.	Zierapfel
Prunus ssp.	Vogelbeere
Robinia umbr.	Kugelakazie
- Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weissdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa camina	Heckenrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
- Hecken	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche

5. KOMPOSTIERANLAGEN

Es sollten auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostieranlagen (Komposter) errichtet werden.

6. ALTERNATIVE ENERGIEFORMEN

Es wird angeregt alternative Energien in Form von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen einzusetzen.

7. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

8. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz. Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

9. FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

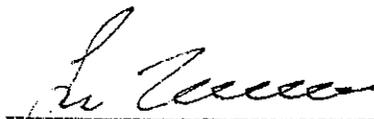
10. SCHALLSCHUTZ

Es wird empfohlen den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

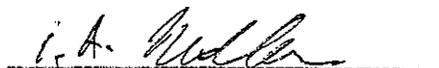
11. BARRIEREFREIES WOHNEN

Es wird angeregt die Erdgeschosswohnungen und das Wohnumfeld (z. B. Zugänge, Tiefgaragenstellplätze, Müllsammelbehälter) im allgemeinen Wohngebiet (WA) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" zu beachten.

Fürstenfeldbruck, 27. Aug. 2002



Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Wolf-Dieter Stollenwerk
Planverfasser

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

Für das Gebiet der ehemaligen Molkerei und der ehemaligen Feuerwehr

zwischen der Marthabräustraße (Fl.-Nr. 1437), der südwestlichen Grenze der Ferdinand-Miller-Straße (Fl.-Nr.:1455), der Unfallstraße (Fl.-Nr. 1441) und dem Volksfestplatz (Fl.-Nr. 1445); betreffend die Grundstücke 1453/10 (ehem. Feuerwehr), 1452/15 (ehem. Molkerei), Teilfläche Fl.-Nr. 1445 und Teilfläche Fl.-Nr. 1455, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Stadt Fürstenfeldbruck.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngesinger Straße 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax: 08141 / 26702

EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT Dipl.-Ing. FH
Martin Lohde
Leonhardsplatz 1
82256 Fürstenfeldbruck

BEGRÜNDUNG I.D.F. VOM: 08.11.2000, 17.09.2001, 19.03.2002, 18.06.2002

LAGE UND DERZEITIGE BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

Es handelt sich hier um die Grundstücke der ehemaligen Molkerei (Fl.-Nr.: 1452/15), der ehemaligen Feuerwehr (Fl.-Nr.: 1453/10) und je eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1445 und Fl.-Nr. 1455.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden durch die Marthabräustraße (Fl.-Nr. 1437), im Westen durch die südwestliche Straßenbegrenzung der Ferdinand-Miller-Straße (Fl.-Nr. 1455), im Süden durch die Unfallstraße (Fl.-Nr. 1441) und im Osten durch den Volksfestplatz (Fl.-Nr. 1445).

Das Grundstück Fl.-Nr. 1452/15 (ehem. Molkerei) hat eine Größe von 7.860 m², das Grundstück Fl.-Nr.: 1453/10 (ehem. Feuerwehr) hat eine Größe von 4.934 m², die Teilfläche von Fl.Nr.: 1445 hat eine Größe von ca. 541 m², die Teilfläche von Fl.-Nr. 1455 hat eine Größe von ca. 828 m². Insgesamt werden 14.163 m² Grund überplant.

Das Gelände liegt nördlich vom Stadtzentrum und ist von diesem ca. 500 m entfernt. Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. 5 m unter Geländeoberkante. Die Grundstücke sind zum Teil bebaut und befestigt. Eine Nutzung als Molkerei bzw. Feuerwehrgebäude liegt nicht mehr vor.

Eine neue zusätzliche Erschließungsstraße ist an der östlichen Grundstücksgrenze zum Volksfestplatz vorgesehen. Diese Straße liegt auf den beplanten Grundstücken. Der östliche Geh- und Radweg ist vorhanden und liegt auf der Teilfläche von Fl.-Nr. 1445 (Volksfestplatz).

Die neue Straße verbindet die Marthabräustraße (in Verlängerung der Peter-Rosegger-Straße) mit der Unfallstraße und entlastet die Ferdinand-Miller-Straße.

DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEIT

Das Molkerei-Areal ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet (GFZ 0,60)“, die ehemalige Feuerwehr als „Gemeinbedarf Feuerwehr“ dargestellt.

Das Gebiet liegt im Sanierungsgebiet „Volksfestplatz“, die Satzung gilt seit dem 31.03.1998. In den vorbereitenden Untersuchungen zu diesem Sanierungsgebiet wird als Planungsziel Misch- / Wohnnutzung angestrebt. In einem parallelen Verfahren wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Ausweisung des Planungsgebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ ermöglicht ein attraktives Wohnen in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Fürstenfeldbruck und trägt zur Innenstadtbelebung bei.

SANIERUNGSSATZUNG

Ziel und Zweck der Sanierungssatzung war es, städtebauliche Missstände im Bereich des Volksfestplatzes und in den westlich anschließenden Baugebieten zu beheben. Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden die Ziele der Sanierungssatzung erfüllt:

- Problembereiche Verkehr:
Durch die Schaffung der östlichen Erschließungsstraße wird der bestehende Parkplatz direkt an die Marthabräustraße angebunden und der ungewünschte Parksuchverkehr über die Wohngebiete entfällt;
- Problembereich Volksfestplatz:
Durch die Schaffung einer Gebäude- bzw. Garagenzeile wird die westlich anschließende Wohnbebauung geschützt;
- Problembereich Gewerbe (Block 13):
Durch Verlagerung der Feuerwehr und die Auflösung der Molkerei wurde der Konflikt zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Gewerbebetrieben (mit seinen betrieblichen und verkehrlichen Emissionen) gelöst.

Es wird somit festgestellt, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes die Sanierungsziele innerhalb seines Geltungsbereich erreicht werden. Es kann daher die Sanierungssatzung für den Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes aufgehoben werden (dies erfolgt durch ein eigenständiges Verfahren).

PLANUNGSANLASS

Durch die Verlagerung der Feuerwehr, sowie die Auflösung des Molkereibetriebes, steht das gesamte Planungsgebiet für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung.

ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung folgender Ziele:

- Landschafts-, Grün und Freiflächenplanung;
- Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum;
- Umsetzung der Sanierungsziele.

Das Areal wird als „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan festgesetzt.

ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG:

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 1,5 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren an der ca. 300 m entfernten Augsburgener Straße. Mit dem Ortsnetz ist das Planungsgebiet über die Marthabräustraße, die Ferdinand-Miller-Straße und der Unfallstraße verbunden.

- **Neue Straßenverbindung:**
An der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine neue Straße in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Diese verbindet die Peter-Rosegger-Straße und Marthabräustraße mit der Unfallstraße. Dazu wird ein Radweg vorgeschlagen, der seine Fortsetzung über die neu zu schaffende Wegeverbindung Unfallstraße zur Pucher Straße finden soll.
- **Erschließung des ruhenden Verkehrs:**
Die geplante Tiefgaragenanlage (als Großgarage) wird über die Marthabräustraße erschlossen. Die oberirdische Garagenanlage ist über die neue Nord-Süd-Verbindung an der östlichen Grenze des Planungsgebietes erreichbar. Kfz-Stellplätze für Besucher sind entlang der Unfallstraße und der Ferdinand-Miller-Straße angeordnet.
- **Erschließung durch Fußgänger:**
Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Marthabräustraße, Ferdinand-Miller-Straße, Unfallstraße und die neue östlichen Erschließungsstraße.

INNERE ERSCHLIESSUNG:

Die fußläufige Erschließung des Innenhofbereiches erfolgt über einen „Vorplatz“ im Einbindungsbereich der Ferdinand-Miller-Straße an die Marthabräustraße, sowie auch von der Unfallstraße aus. Die einzelnen Bauräume werden durch Verkehrsflächen in Privateigentum erschlossen.

RUHENDER VERKEHR:

Für den Bauraum WA 1 sind zum Volksfestplatz orientierte vorgelagerte Garagenzeile vorgesehen. Möglich sind hier ca. 30 einfache Garagenplätze, bzw. ca. 60 Doppelstockparker. Erschlossen werden die Garagen durch einen vorgelagerten Garagenhof, mit insgesamt zwei Zufahrtsmöglichkeiten von der neuen östlichen Straßenverkehrsfläche aus. Weitere zusätzliche Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen

Für die Bebauung WA 1, WA 2 und WA 3 im westlichen Grundstücksbereich, ist eine Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen, mit ca. 89 Einzelstellplätzen. Erschlossen wird die Tiefgarage 2-spurig von der Marthabräustraße aus. Die Tiefgarage ist von den Bauräumen WA 1, WA 2 und WA 3 günstig erreichbar. Die Tiefgaragenrampe kann gestalterisch in den Hauptbaukörper integriert werden.

Entlang der Ferdinand-Miller-Straße und Unfallstraße sind insgesamt 22 Stellplätze Besucherstellplätze vorgesehen. Bei einer maximalen Ausnutzung der Flächen für Stellplätze in Form von Doppelstockparkern, sind somit bis zu 171 Stellplätze möglich.

PRIVATE UND ÖFFENTLICHE DIENSTLEISTUNGSEINRICHTUNGEN

Zur Deckung des täglichen, periodischen und längerfristigen Bedarfs dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im ca. 500 m entfernten Stadtzentrum vorhanden. Die vorschulischen, schulischen, kirchlichen und Altenpflegerischen Einrichtungen sind ebenfalls im Stadtzentrum und näherem Umfeld vorhanden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das gesamte Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und entwickelt sich aus der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sich diese störend auf die überwiegend vorgesehene Nutzung „Wohnen“ auswirken.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche in Quadratmetern, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Wand- und Firsthöhe, bestimmt.

Es wird die Möglichkeit gegeben, dass ein weiteres Geschoss als Laternen-/Terrassengeschoss (Vollgeschoss) ausgebildet werden kann. Die Ausdehnung des Laternen-/Terrassengeschosses wird jedoch begrenzt auf bis zu 2/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Das Terrassengeschoss sollte mind. 2 m hinter dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückspringen, um nicht die räumliche Wirkung eines Vollgeschosses zu erreichen.

BAULICHE GESTALTUNG:

Die Grundstücke des Planungsgebietes schließen westlich an den Volksfestplatz an und werden durch diesen beeinträchtigt. Auf dem Volksfestplatz finden jährlich zwei Volksfeste statt, sowie Gewerbeausstellungen, Flohmärkte usw. Ein öffentlicher Parkplatz liegt an der Süd-West-Ecke des Volksfestplatzes.

Aus diesem Grunde wird eine durchgängige Bebauung in Nord-Süd-Richtung, anschließend an die neue Straßenverkehrsfläche (in Nord-Süd-Richtung), an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese regelt die westlich anschließende Bebauung zum Volksfestplatz ab. Vorgelagerte Garagen mit einem Erschließungshof, sowie einen Grünstreifen mit Baumreihe und Heckenbepflanzung. Die vorgesehene Ausbildung der Gemeinschaftsgarage/Garagen schirmt das Erd- und Obergeschoss der anschließenden Bebauung von der Lärmquelle „Volksfestplatz“ ab und stellt gewissermaßen eine Lärmschutzeinrichtung dar. Es wird vorgeschlagen die Dachfläche der Gemeinschaftsgaragen extensiv zu begrünen.

Bei den oberen Geschossen im WA 1, sollten zum Volksfestplatz hin nur Erschließungsflächen und Nebenräume, keine Aufenthaltsräume, vorgesehen werden. Die Ausrichtung der Wohnräume in diesem Bauraum ist nach Südwesten zu planen.

Es ist vorgesehen die Gebäudegruppe (WA 1) im östlichen Bereich des Grundstückes, mit 3 Vollgeschossen zu bebauen, sowie einem Laternen-/Terrassengeschoss (als Vollgeschoss), mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses. Diese Regelung ermöglicht die Planung von Dachterrassenwohneinheiten mit einem zurückversetztem Dachgeschoss.

Im westlichen Teil der Grundstücke ist eine halbkreisförmig angeordneten Gebäudegruppe, WA 2 und WA 3, vorgesehen, die zusammen mit dem Baugebiet WA1 einen schönen Innenhofbereich entstehen lässt. Zu den Straßen hin entstehen großzügige Grünflächen.

Die halbkreisförmige Gebäudegruppe (WA 2 und WA 3) ist gegliedert in 3- und 2-geschossige Gebäudegruppen. Entlang der Marthabräustraße ist die Gebäudegruppe 3-geschossig, ansonsten 2-geschossig. Auch hier sollte die gleiche Regelung für das Dachgeschoss gelten, wie bei der zuvor beschriebenen Gebäudegruppe (WA 1).

Die überwiegende vorgesehene Nutzung wird als Wohnbebauung festgesetzt. Dies kann in Form von Geschosswohnungsbau, z. B. als Maisonettewohnung, oder auch in Form von Reihenhäusern

erfolgen. Besonders die südwestlichen Gebäudeteile der halbkreisförmigen Hausgruppe (WA 3) sind für eine Reihenhausbebauung geeignet.

ABSTANDSFLÄCHEN – UNTERSCHREITUNG:

Durch den Plangeber wird von der Möglichkeit des Art. 7 Abs. 1 BayBO Gebrauch gemacht. Dabei werden die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten. Ziel und Zweck dieser Regelung ist, das städtebauliche Konzept städtische Räume zu bilden und verdichtetes innerstädtisches Wohnen umzusetzen. Um diese Wirkung zu erreichen ist es notwendig, geringere Tiefen von Abstandsflächen vorzuschreiben als nach Art. 6 BayBO vorgesehen.

Dabei ergeben sich zwischen den einzelnen Baugebieten folgende Abstandsunterschreitungen:

- Zwischen WA 1 und WA 2 mit ca. 10,5 m (H WA 1: ca. 12,0 + H WA 2: ca. 12,0 = 24,0 m)
- Zwischen WA 3 und WA 2 mit ca. 6,0 m (H WA 2: ca. 12,0 + H WA 3: 9,25 = 21,25 m)
- Im WA 1 zwischen Treppentürmen und Garagen mit ca. 5 m (BayBO Art. 7 Abs. 3).

In den übrigen Bereichen werden die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Art. 5 BayBO eingehalten

Belichtung und Belüftung – Sozialabstand

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Orientierung der Wohnungen, die Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt und auch der Sozialabstand eingehalten wird.

Da von den Ordnungsgebern der anderen Bundesländer bereits geringere Regelabstände vollgeschrieben werden (Rheinland-Pfalz, Hessen und Saarland mit 0,4 H) und keine nachteiligen Auswirkungen bekannt sind ergeben sich für o.a. Spiegelstrich 1 einen Abstand von ca. 9,6 m und für Spiegelstrich 2 ein Abstand von 8,5 m.

Brandschutz

Der Abstand zwischen dem WA 2 und WA 3 beträgt ca. 6,0 m, aus diesem Grund sind hier Brandwände gemäß Art. 31 BayBO zu errichten.

GRÜN-UND FREIFLÄCHEN:

Die grünplanerischen Festsetzungen sehen hier eine für das Gebiet typische Begrünung vor.

Die vorgesehene Bebauung lässt größere zusammenhängende Frei- und Grünflächen zu. Zwischen den vorgelagerten Gemeinschaftsgaragen/Garagen und der Bebauung im WA 1 entsteht ein begrünter Innenhof der als Erschließungshof dient.

Der große Innenhof zwischen den Bauräumen WA 1, WA 2 und WA 3 ermöglicht die Schaffung von privaten Gärten, sowie der Allgemeinheit zugängliche Grün- und Freiflächen. Im Innenhof sollte auch der Spielplatz vorgesehen werden. Der vorgesehene Platz sollte besonders gestaltet werden und lädt die Bewohner zum Ruhen und Verweilen ein.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin entstehen großzügige Grünflächen mit Baumbepflanzungen. Diese Flächen sollten zu den öffentlichen Verkehrsflächen offen bleiben (keine Einzäunung).

Die Grünstruktur nimmt die Straßen- und Gebäudeformen auf. Geplante Baumreihen und Gebäude harmonisieren miteinander.

IMMISSIONSSCHUTZ:

Die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr.19 durch die Fa. Dorsch Consult, Projekt Nr. 5877-90/0418 vom 18.01.2001, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

An allen Häuserfassaden, an denen mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Dorsch Consult vom 18.01.2001 zu rechnen ist, sind in den entsprechenden Wohngeschossen die Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärm abgewandten Seite hin zu orientieren. Andere Grundrissorientierungen sind nur dann zulässig, wenn Belichtung und Belüftung von der Lärm abgewandten Seite möglich sind bzw. durch technische Einbauten, wie schalldämmende Lüftungseinrichtungen und Schallschutzfenster sichergestellt werden, so dass wenigstens bei geschlossenem Fenster die Lärmbeeinträchtigung entsprechend vermindert wird und in Ruheräumen der übliche Innenraumpegel nicht überschritten wird. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen sind an o.g. Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen.

ALTLASTEN

Für die Bodenluftuntersuchungen wurden zwei Gutachten für das ehem. Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck, Fl.-Nr. 1453/10, vom 28.02.2001 und für das Gelände der Molkereigenossenschaft Fürstenfeldbruck, Fl.-Nr. 1452/15, vom 28.02.2001 durchgeführt. Dabei kamen die Gutachter zu folgendem Schluss:

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde kann aus Sicht der EFUEC GmbH die Gefährdung der Schutzgüter Wasser und Boden durch den vorhandenen Boden für die untersuchten Stoffgruppen LHKW und BTEX ausgeschlossen werden. Das Gelände kann bezüglich der untersuchten Leitparameter als altlastenfrei eingestuft werden. Von weiteren Erkundungsmaßnahmen kann nach derzeitigem Kenntnisstand abgesehen werden.

AUSGLEICHSFLÄCHEN:

Es wurde rechnerisch nachgewiesen, dass der Anteil der unversiegelten Flächen/Grünflächen zum Bestand um ca. 513 m² zunimmt.

Bestand:

Grundflächen der Gebäude:	
Fl.-Nr.: 1452/15 (ehem. Molkerei) + Trafostation	1.869 m ²
Fl.-Nr.: 1453/10 (ehem. Feuerwehr)	1.314 m ²
Fl.-Nr.: 1445 (Teilfläche Ferdinand Miller Str.)	0 m ²
Fl.-Nr.: 1455 (Teilfläche Volksfestplatz)	0 m ²
(Vorhandene Grundfläche)	(3.183 m²)
Sonstige befestigte/versiegelte Flächen:	
Fl.-Nr.: 1452/15 (ehem. Molkerei)	3.386 m ²
Fl.-Nr.: 1453/10 (ehem. Feuerwehr)	1.775 m ²
Fl.-Nr.: 1445 (Teilfläche Ferdinand Miller Str.)	828 m ²
Fl.-Nr.: 1455 (Teilfläche Volksfestplatz)	491 m ²
(Vorhandene versiegelte Flächen)	(6.480 m²)
Nichtbefestigte Flächen/nicht überbaute Grundstückfläche	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	14.163 m²
./. Grundflächen der Gebäude (Bestand)	3.183 m²
./. Sonstige befestigte Flächen	6.480 m²
Gesamtfläche der nichtbefestigten Flächen	4.500 m²

Neuplanung:

Grundflächen der Gebäude:	
WA1	1.370 m ²
WA2	510 m ²
WA3	1.020 m ²
(Zulässige Grundfläche)	(2.900 m²)
Sonstige befestigte/versiegelte Flächen:	
Flächen für Garagen	ca. 620 m ²
Erschließungsfläche Garagen	ca. 570 m ²
Tiefgaragenflächen außerhalb der oberirdischen Gebäudeflächen	ca. 1.340 m ²
Flächen der oberirdischen Stellplätze	ca. 320 m ²
Eigentümerwege	ca. 1.080 m ²
(Fläche der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	(3.930 m²)
(Davon sind 2.800 m² versiegelt und 1.130 m² unversiegelt)	
Private nicht überbaute Grundstücksfläche - Grünflächen	
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	14.163 m²
./. Grundfläche der Gebäude	2.900 m²
./. sonstige befestigte Flächen	3.930 m²
./. öffentliche Verkehrsflächen	2.320 m²
Gesamtfläche der nichtbefestigten Flächen	5.013 m²

Differenz unversiegelter Flächen/Grünflächen zwischen Bestand und Neuplanung:

Unversiegelte Fläche:	
Gesamtfläche der nichtbefestigten Flächen BESTAND	4 500 m ²
Gesamtfläche der nichtbefestigten Flächen PLANUNG	5.013 m ²
Zunahme der unversiegelten Fläche um	513 m²

Durch die vorgesehene Planung nimmt die Größe der unversiegelten Flächen im Vergleich zum Bestand um ca. 513 m² zu. Aus der Flächenbilanz geht hervor, dass sich durch die beabsichtigten Planungen kein Ausgleichsbedarf ableiten lässt, da die bestehende Versiegelung verringert wird.

MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht notwendig, da sämtliche Grundstücksgeschäfte durch vertragliche Regelungen erledigt wurden.

Daher ist es nicht notwendig ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB durchzuführen.

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Berechnung der erzielbaren Wohnfläche (entwurfsabhängig) ergibt ca. $9.593 \times 0,75 = 7.195 \text{ m}^2$. Das entspricht ca. 84 Wohnungen (Wohneinheiten und Reihenhäuser). Dafür sind ca. 121 Kfz-Stellplätze, davon ca. 30 oberirdische Garagenplätze, ca. 69 Tiefgaragenplätze und ca. 22 oberirdische Freistellplätze notwendig.

UMWELTBERICHT

Für Bebauungsplanverfahren, die nach dem 14. März 1999 eingeleitet wurden, besteht die Pflicht zu einem Umweltbericht, falls sie nach dem UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig, da die ermöglichten Vorhaben nicht in der Anlage 1 zur UVPG aufgeführt sind; eine UVP-Pflicht ergibt sich daher nicht.

FLÄCHENBILANZ

Grundstücksgrößen:	
Fl.-Nr.: 1452/15 (ehem. Molkerei)	7 860 m ²
Fl.-Nr.: 1453/10 (ehem. Feuerwehr)	4 934 m ²
Fl.-Nr.: 1445 (Teilfläche Ferdinand Miller Str)	541 m ²
Fl.-Nr.: 1455 (Teilfläche Volksfestplatz)	828 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	14.163 m²

BERECHNUNGEN

Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche	Prozent
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.011 m ²	77,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.314 m ²	16,3 %
Private Grünfläche - Kinderspielplatz	ca. 810 m ²	5,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 28 m ²	0,2 %
Gesamtfläche des Geltungsbereich	ca. 14.163 m²	100,0 %

BERECHNUNG DER STÄDTEBAULICHEN KENNGRÖSSEN

GRZ = 2.900 m² : 11.011 m²	= ca. 0,26
GRZ § 19 (4) versiegelt BauNVO = (2.900 m² + 2.800 m²) : 11.011 m²	= ca. 0,52
GRZ § 19 (4) BauNVO = (2.900 m² + 3.930 m²) : 11.011 m²	= ca. 0,62

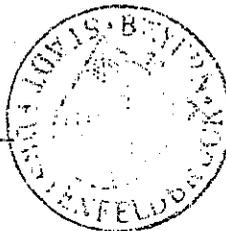
Der maximale GRZ-Wert liegt mit 0,6 im Rahmen der Überschreitungsmöglichkeiten des § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeines Wohngebiet (GRZ von 0,4 mit der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gleich 0,6).

Die hieraus resultierende Geschossflächen inklusiv Laternen-/Terrassengeschosse ist entwurfsabhängig mit einem Wert von ca. 9.593 m². Daraus ergibt sich eine GFZ von ca. 0,87, die deutlich unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 1,2 liegt.

Fürstenfeldbruck, 27. Aug. 2002



Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Wolf-Dieter Stollenwerk
Planverfasser