Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 22/3

"Kinderkrippe Sonnenplatz"

Satzungsfassung

Fassung vom 14.12.2010

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

Inhaltsverzeichnis

	Satzungstext	4
1	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	**5**
2	**Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**	**11**
3	**Hinweise**	**12**
4	**Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil**	**19**
4.1	Lage, Beschaffenheit und Größe	19
4.2	Planungsrechtliche Vorraussetzungen	20
4.3	Planungserfordernis	26
4.4	Planungsziel	27
4.5	Planungsrechtliche Vorschriften	28
4.6	Verkehr (Stellplätze)	31
4.7	Bauschutzbereich	33
4.8	Immissionsschutz	34
4.9	Altlasten	37
4.10	Grünordnung	37
5	**Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil**	**38**
5.1	Abstandsflächen	38
5.2	Örtliche Bauvorschriften	38
6	**Begründung – Sonstiges**	**40**
6.1	Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung	40
6.2	Wesentliche Auswirkungen	40
6.3	Umweltprüfung und Umweltbericht	40
6.4	Abarbeitung der Eingriffsregelung	40
6.5	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	41
6.6	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
6.7	Kennwerte	41
6.8	Erschließung	42
6.9	Planänderungen	43
7	**Begründung – Bilddokumentation**	**44**
8	**Begründung – Zusammenfassung**	**45**

Die Große Kreisstadt FFB

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen) ,

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl S. 66) und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. 2007 S. 400)

den

Bebauungsplan Nr. 22/3 "Kinderkrippe Sonnenplatz"

als

Satzung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1.1	WA	Allgemeines Wohngebiet Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV)
1.2	z.B. GR 420 m^2	Zulässige Grundfläche als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV)
1.3	Überschreitung der Grundfläche	Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte – Stellplätze und – Zufahrten zu Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,60 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
1.4	I	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß; ausnahmsweise sind für eine 2-gruppige Kinderkrippe auch 2 Geschoße zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV)
1.5	WH 6,00 m	Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am

jeweiligen Einzelbaugrundstück.

Sie wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.6 GH 8,00 m

Gesamthöhe des Hauptgebäudes als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.), bezogen auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Einzelbaugrundstück, darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV)

1.7

Baugrenze; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder das natürliche Gelände noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV)

1.8 St/Na

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na); Stellplätze und Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die senkrecht zum Gernlindner Weg angeordneten Stellplätze sind mit einer Tiefe von 6,00 m und einer Breite von **mind**. 2,50 m zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV)

1.9 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Plangebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

Nebenanlagen (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebenanlagen je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

1.10

Flächen für den Gemeinbedarf; hier sozialen Zwecken dienende Gebäude; Kinderkrippe mit 2 Gruppen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Nr. 4.1. PlanzV)

1.11 keine baul. Anlagen/Einrichtungen

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zu-

lässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV)

1.12 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV)

1.13 Aktive Lärmschutz-Maßnahme; in den gekennzeichneten Bereichen ist die vorhandene fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme mit einer Beugungskante von mind. 526,30 m über NN zu erhalten.

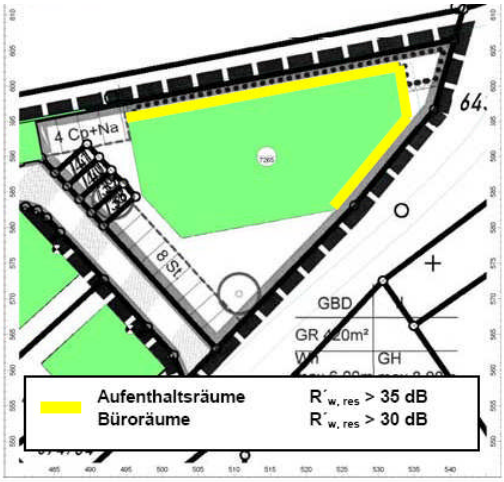
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.14 Immissionsschutz

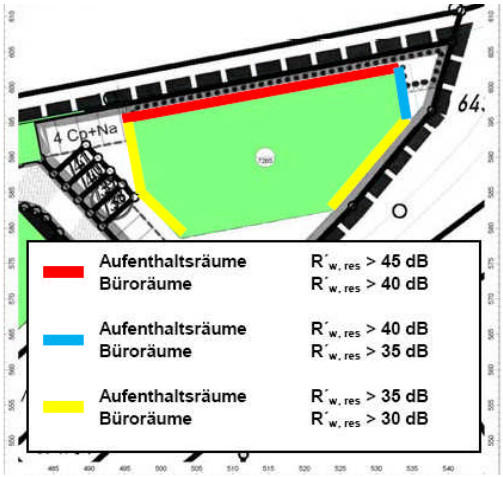
Immissionsschutz-Festsetzung mit folgendem Inhalt:

- An den Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Büros, Gruppenräume, Ruheräume) ist wegen der Lage des Bebauungsplangebietes in der Teilzone Ci der Schutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck ein Gesamtschalldämm-Maß R´w,res der Außenbauteile in Höhe von 40 dB gemäß DIN 4109 einzuhalten. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 entsprechen. Die Schalldämmung der Fenster kann auch geringer sein, sofern das genannte Gesamtschalldämm-Maß R´w,res der Außenbauteile den vorgeschriebenen Wert erreicht.
- Wegen der Verkehrsgeräuschbelastung durch die B 471 sind die Grundrisse geplanter Gebäude im ausnahmsweise zulässigen Obergeschoß so zu gestalten, dass an den Fassaden, an denen es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-

gebiete kommt (Nord- und Ostfassade), keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büros, Gruppenräume, Ruheräume) situiert werden. Sofern sowohl im Erdgeschoß als auch im ausnahmsweise zulässigen Obergeschoß an den in der Grafik farbig markierten Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden, sind an diesen Fassaden folgende Gesamtschalldämm-Maße R'w,res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten:

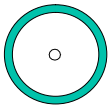


EG



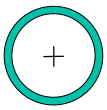
OG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV)

1.15 

Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse; als Baum über 10,00 m Höhe; variabler Standort; es sind ausschließlich, standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV)

1.16 

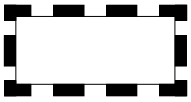
Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse; als Hochstamm über 10,00 m Höhe; verbindlicher Standort; es sind ausschließlich, standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV)

1.17

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV)

1.18 

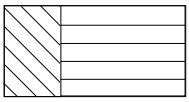
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV)

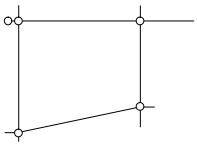
2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

2.1	Abstandsflächen	Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
2.2	Dachform und Materialien	Bei Nebenanlagen sind extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt.
2.3	Bodenbeläge	Vollversiegelte Beläge (z.B. Asphalt, Beton) sind in privaten Grundstücken unzulässig. Fahrflächen, Wege und Terrassen sind mindestens zu 50 % mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Stellplätze sind ausschließlich mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig). (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
2.4	Einfriedungen	Eine Einfriedung von Stellplätzen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist nicht zulässig. Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) um 0,50 m zurück zu versetzen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
2.5	Fahrradabstellplätze	Pro Gruppe sind mind. 4 Fahrradabstellplätze zu errichten. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3 Hinweise und Zeichenerklärung

3.1 

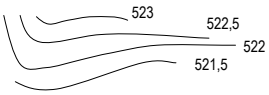
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung

3.2 

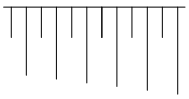
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung

3.3 674/37

Bestehende Flurnummer

3.4 

Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien

3.5 

Vorhandene Böschung

3.6 Pflanzliste für Gehölze

Bei der Gehölzverwendung im Bereich der Kinderkrippe wird auf die Information GUV-SI 8018 der gesetzlichen Unfallversicherung hingewiesen.

Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden. Neben der nachfolgende Liste, die als Anregung dienen soll, wird empfohlen, Obstgehölze und Beerensträucher zu verwenden.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes grossularia	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.7 Pflanzqualitäten

Bäume 1. Wuchsklasse: StU mind. 16-18 cm

Baume 2. Wuchsklasse: StU mind. 12-14 cm

Sträucher: Solitär m Db mind. 3xv

3.8 Pflanzabstände

Bäume und Sträucher sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

3.9 Zeitrahmen für Rodungsmaßnahmen

Gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen lediglich außerhalb der Vegetationszeit vorgenommen werden.

3.10	Maßnahmen zum Schutz von Insekten	Zum Schutz der Insektenflora sollten für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete insektenfreundliche Natrium-Niederdruck-Lampen verwendet werden. Die Lampen sind vollständig insektendicht einzukoffern und nachts so weit als möglich abzuschalten.
3.11	Nicht überbaute Flächen von Grundstücken	Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht bebauten Flächen gemäß Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO zu begrünen und zu bepflanzen sind.
3.12	Städtische Stellplatzsatzung	Die Berechnung des Stellplatzbedarfs erfolgt nicht anhand der städtischen Stellplatzsatzung, sondern auf Grundlage des prognostizierten Bedarfs.
3.13	Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz	Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser" genannten "üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen" sind u. a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) zu entnehmen. Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u. a. folgende Maßgaben Beachtung finden: – Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche – Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m – Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren) – Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte

Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächig über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o. ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 1.2.1 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungs-Anlage für Niederschlagswasser.

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungs-Anlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte bei der Stadtverwaltung in Erfahrung gebracht werden.

3.14 Bauschutzbereich

Auf den Bauschutzbereich für den Flugplatz Fürstenfeldbruck (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG wird hingewiesen. Das Gebiet ist vom 4 km Schutzbereich betroffen. Die Bauhöhenentwicklung, bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü.NN. in diesem Schutzbereich, darf 25 m nicht überschreiten.

3.15 Lärmschutzbereich

Auf den im Regionalplan (Karte 2f) festgelegten Lärmschutzbereich des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.

Der Regionale Planungsverband arbeitet derzeit jedoch an der Aufhebung des o.g. Lärmschutzbereichs. Sobald die geänderte Verordnung in Kraft tritt, werden die Auflagen durch den Lärmschutzbereich sowie die entsprechenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenstandslos.

3.16	Bodendenkmäler	Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Es wird auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen.
3.17	Altlasten	Es wird darauf hingewiesen, dass die Fl.-Nr. 674/37 verfüllt wurde. Es wird daher empfohlen eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
3.18	Ergänzende Hinweise	Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Es wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).
3.19	Plangenauigkeit	Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Große Kreisstadt

Fürstenfeldbruck übernimmt hierfür keine Gewähr.

Planfertiger:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt

Fürstenfeldbruck, den 20.12.2010

gez.
Martin Kornacher
Stadtbaurat

Fürstenfeldbruck, den 20.12.2010

(Dienstsiegel)

gez.
i.V. Johann Schilling
2. Bürgermeister

4 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

4.1 Lage, Beschaffenheit und Größe

4.1.1 Fürstenfeldbruck liegt westlich von München im Stadt- Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und auf der überregionalen Entwicklungsachse München-Augsburg. Zur Zeit leben im Mittelzentrum ca. 35.000 Einwohner auf einem 3.254 ha großen Stadtgebiet.

4.1.2 Das überplante Gebiet liegt am östlichen Stadtrand, unmittelbar südlich der B 471 und ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg".

Der Geltungsbereich hat eine nahezu dreieckige Form. Er wird im Norden von der B 471 und im Südosten von einem Fuß- und Radweg begrenzt. Im Südwesten endet der Geltungsbereich am Gernlindener Weg. Er umfasst die Fl.-Nrn. 674/37, 674/38, 674/39, 674/40, 674/41 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 674/100 und 674/46 der Gemarkung Fürstenfeldbruck .

Die im Südwesten angrenzende Bebauung besteht aus Doppel- und Reihenhäusern. Das betroffene Grundstück selbst ist nicht bebaut.

Eine markante Grünstruktur bildet der Bewuchs des Lärmschutzwalls entlang der B 471. Hier konnte sich eine dichte und gestufte Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern entwickeln.

Das natürliche Gelände im Geltungsbereich ist nahezu eben. Der Lärmschutzwall und die Rampe für die Fußgängerbrücke über die B 471 stellen jedoch deutlich wahrnehmbare Erhebungen dar.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

4.1.3 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha.

4.2 Planungsrechtliche Vorraussetzungen

4.2.1 Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. […]

– A I 1.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich von Verdichtungsräumen"

– A I 2.1 Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. […]

– A I 3.2 Bestehende Raumnutzungskonflikte, insbesondere die erheblichen gegenseitigen Beeinträchtigungen von Wohn-, Gewerbe-, Erholungs- und Verkehrsfunktionen, in den Stadt- und Umlandbereichen in den Verdichtungsräumen, sollen abgebaut und neue verhindert werden. Eine umweltverträgliche, flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen soll gesichert und geschaffen werden.

– A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.

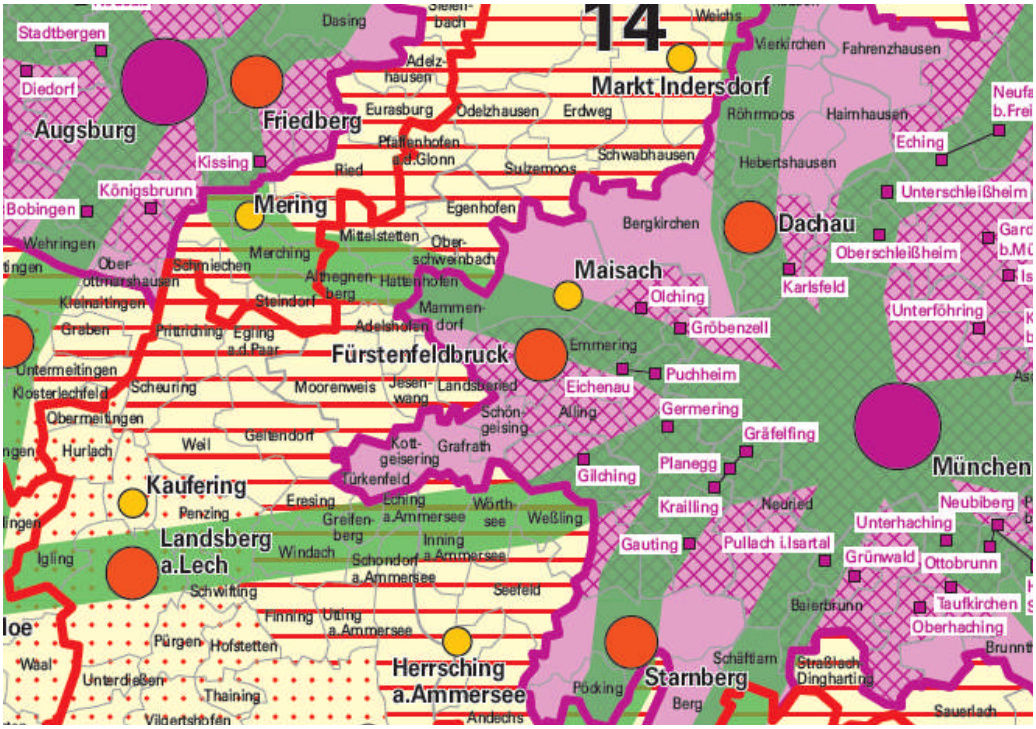
– A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen

  – als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,

- als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegen stehen,
- die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
- mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
- kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
- die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen

– A II 2.1.3.2 Strukturkarte	Bestimmung als Mittelzentrum
– A II 3 Strukturkarte	Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung […] beitragen.
– B VI 1.1	Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

4.2.2 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006



4.2.3 Für den überplanten Bereich sind u. a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region 14, München, in der Neufassung vom 01.04.2008) maßgeblich:

– A I 2.1.1 Stadt- und Umlandbereich

Der Stadt- und Umlandbereich München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

Die Standortattraktivität soll deshalb durch

- verstärkte Innenentwicklung, durch Ausschöpfung der Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotenziale sowie Flächenrecycling
- aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z. B. durch Flä-

chenmanagement, Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt

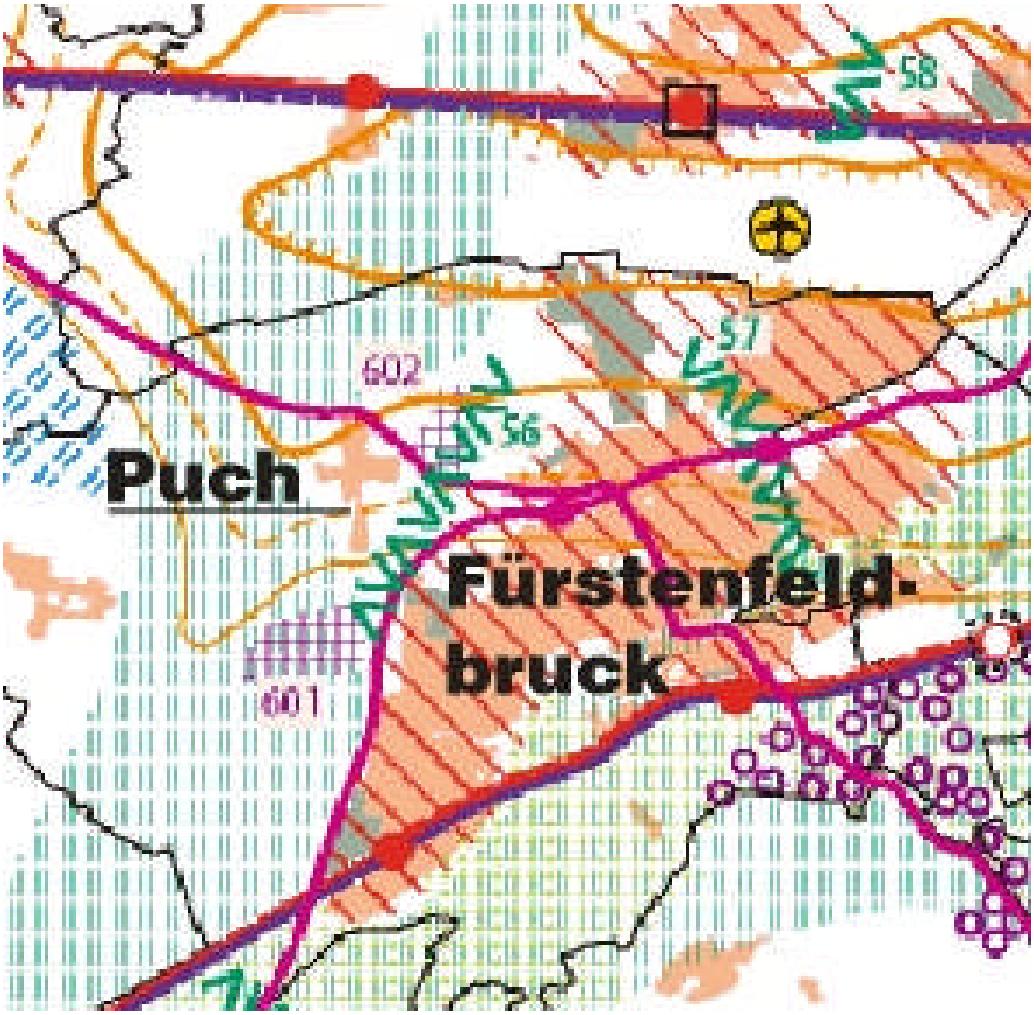
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Infrastruktur
- Verbesserung der Standortqualitäten für Einrichtungen und Unternehmen, die der Fühlungsvorteile des Stadt- und Umlandbereiches München bedürfen
- …
- die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
- …

– B II 4.2.1 Die Siedlungsentwicklung soll durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung geordnet und gegliedert werden.

– B II 4.2.3 Trenngrün soll das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten erhalten und sichern. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sollen im Einzelfall möglich sein.

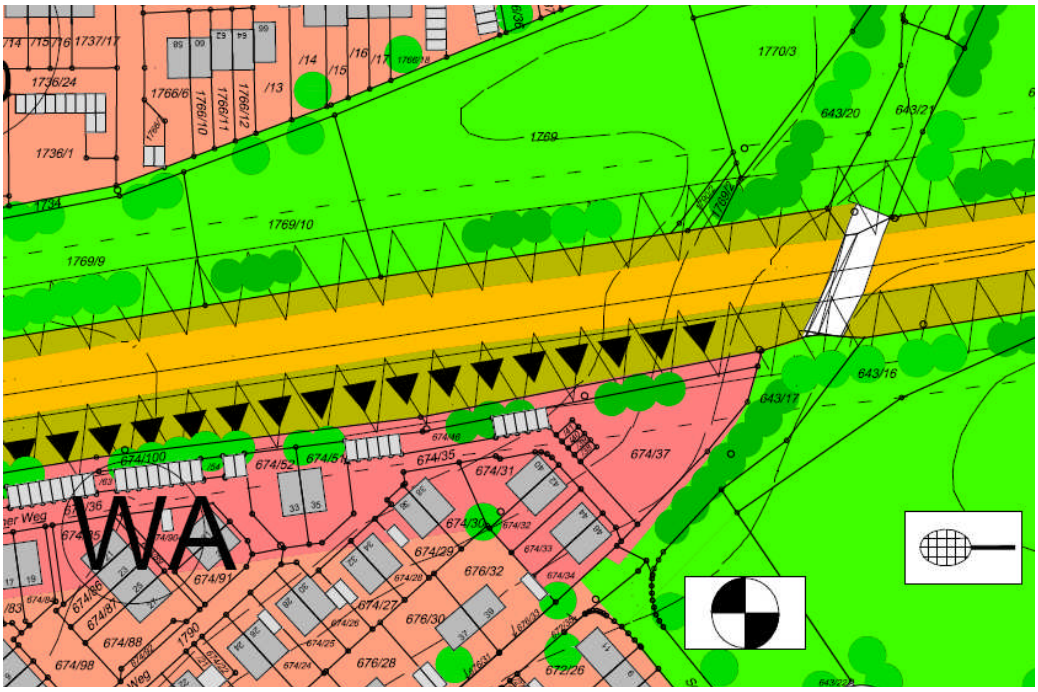
– B III 2.4 Innerörtliche Grünflächen sollen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft angebunden werden.

4.2.4 Auszug aus dem Regionalplan Stand 04/2008

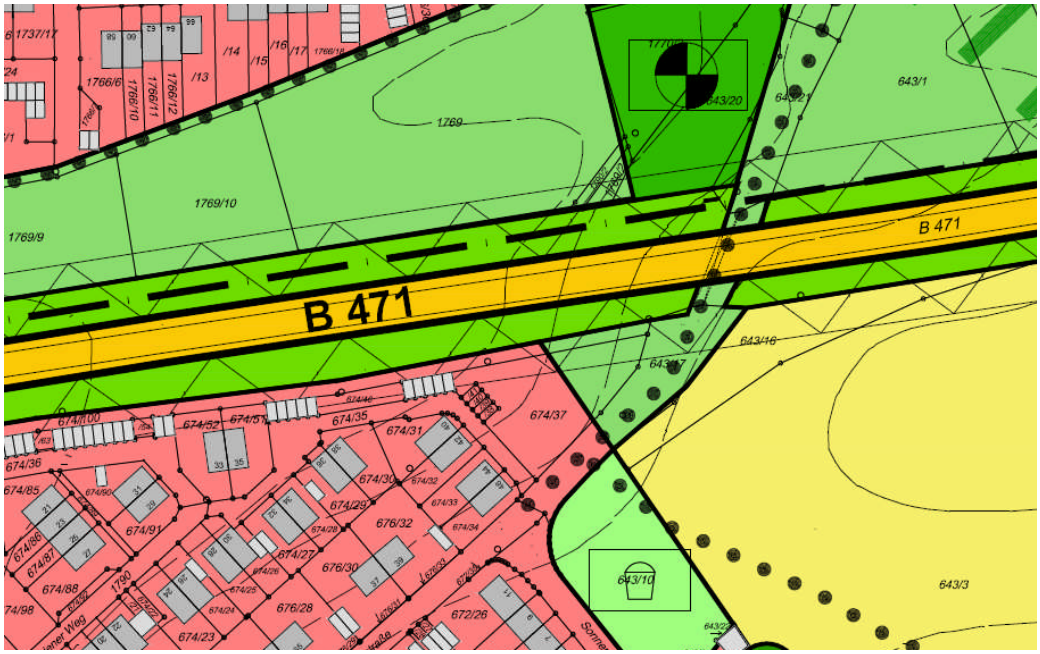


4.2.5 Der Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zu den o. g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region München.

4.2.6 Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983. Die überplanten Flächen werden hierin als allgemeines Wohngebiet dargestellt (s.u.).



Derzeit arbeitet die Stadt an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Auch in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings reicht die Baufläche nicht mehr so weit nach Osten wie im gültigen Flächennutzungsplan (s.u.).



Der Bebauungsplan Nr. 22/3 setzt eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude fest. Da Kinderkrippen auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, ist der Bebauungsplan bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zudem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Neuaufstellung berichtigt.

4.2.7 Die Ziele des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2000 sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg" bereits überholt und haben daher für die vorliegende Planung keine Bedeutung mehr.

4.3 Planungserfordernis

4.3.1 Das Bayerische Rote Kreuz (BRK) betreibt derzeit in der Stadelberger Straße eine Kinderkrippe mit 2 Gruppen. Das Gebäude, in dem die Krippe untergebracht ist, soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Daher wird ein neuer Standort für die Krippe mit 2 Gruppen gesucht.

Gleichzeitig steht die Stadt Fürstenfeldbruck auf Grund gesetzlicher Vorgaben und wegen der großen Nachfrage, vor der Aufgabe mehr Krippenplätze im Stadtgebiet zu schaffen. Mit der Fl.-Nr. 674/37 verfügt sie über ein unbebautes Grundstück, das sich für Wohnnutzung schlecht vermarkten lässt. Dieses Grundstück, für welches der Bebauungsplan Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg" ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, soll nun im Sinne Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden (B VI 1.1 Landesentwicklungsprogramm) für den Bau einer Kinderkrippe genutzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude (hier: Kinderkrippe mit 2 Gruppen). Damit zumindest das bestehende Betreuungsangebot gesichert werden.

Der Stadt erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

4.4 Planungsziele

4.4.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.4.1.1 Das betreffende Grundstück befindet sich nördlich der so genannten Werftsiedlung. Diese Siedlung entstand in den 30er Jahren für die Arbeiter der Flugzeugwerft. Der Spielplatz am Sonnenplatz hätte den Mittelpunkt der Siedlung bilden sollen. Es wurde jedoch nur die südwestliche Hälfte der Planung umgesetzt. Die nordöstliche Hälfte der Siedlung wurde nicht realisiert.

4.4.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer 2-gruppigen Kinderkrippe mit ausreichend Außenanlagen geschaffen werden. Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Anordnung des Gebäudes. Um auch bei einer eingeschossigen Krippe eine zusammenhängende, nach Süden ausgerichtete Freifläche zu erhalten, wird das Gebäude möglichst weit an die nördliche Grundstücksgrenze gerückt. Eine optimale Ausnutzung der Fläche kann erreicht werden, wenn der Baukörper teilweise in den Lärmschutzwall einschneidet. Die Festsetzung der Baugrenzen ermöglicht dies. So kann auch gewährleistet werden, dass der Außenspielbereich ausreichend groß ist. Anderseits lassen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe bei einer 2-gruppigen Krippe ausnahmsweise auch zwei Geschoße zu, so dass die beiden Gruppen der Kinderkrippe auf 2 Ebenen angeordnet werden können und damit für den Außenspielbereich noch mehr Flächen zur Verfügung stehen.

Der Schwerpunkt der Grünordnung liegt im Erhalt der bestehenden Bepflanzung des Lärmschutzwalls. Sofern die bestehenden Grünstrukturen erhalten werden können, ist eine zusätzliche Eingrünung in größerem Umfang nicht erforderlich. Lediglich eine Durchgrünung der Stellplätze in Anlehnung an die Stellplatzsatzung wird vorgegeben.

Ein weiteres Thema, das es zu berücksichtigen gilt, ist der Schallschutz. Solange die Lärmschutzzonen des Fliegerhorstes noch nicht aufgehoben sind, müssen diese beachtet werden. Zudem sind die geplante Kinderkrippe ebenso wie die angrenzende Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm der B 471 zu schützen und die Schallemissionen der Kinderkrippe (Kinderspiel im Freien und Verkehr), auf die Anwohner so gering wie möglich zu halten. Hierzu ist eine sinnvolle Regelung der Zufahrt und die Anordnung der Stellplätze für das Bringen und Holen der Kinder erforderlich.

4.4.1.3 Das überplante Gebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg". Dieser setzt für das betroffene Grundstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer Einzelhausbebauung fest. Die maximal zulässige Grundfläche ist auf 90 m² begrenzt. Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschoßen bei einer maximalen Wandhöhe von 6,00 m. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° festgesetzt.

4.4.1.4 Die vorliegende Bebauungsplanänderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich abschließend.

4.4.1.5 Die vorliegende Bebauungsplanänderung Nr. 22/3 "Kinderkrippe Sonnenplatz" ersetzt alle frühren Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches.

4.4.1.6 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

4.4.1.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie und Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

4.5 Planungsrechtliche Vorschriften

4.5.1 Art der baulichen Nutzung

4.5.1.1 Entsprechend den o. g. Planungszielen wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt. Zulässig ist eine Kinderkrippe mit 2 Gruppen.

4.5.2 Maß der baulichen Nutzung

4.5.2.1 Um die Handhabung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung Nr. 22/3 "Kinderkrippe Sonnenplatz" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg" zu vereinfachen, orientiert sich die Systematik der Festsetzungen gerade beim Maß der baulichen Nutzung am Festsetzungskatalog des bestehenden Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird demnach über die Festsetzung einer Grundfläche geregelt. Um die gewünschte Nutzung zu ermöglichen,

muss die zulässige Grundfläche gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22/2 von 90 m² auf 420 m² deutlich erhöht werden. Nach dieser Erhöhung um 330 m² entspricht das Maß der baulichen Nutzung einer GRZ von 0,35 und liegt somit geringfügig über der zulässigen GRZ der gegenüberliegenden Wohnbebauung, wo eine Dichte von 0,30 erreicht wird.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg" wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße auf eines begrenzt. Nur beim Bau einer 2-gruppigen Krippe sind ausnahmsweise auch zwei Vollgeschosse zulässig. Daher wird die maximalen Wandhöhe von 6,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Einzelbaugrundstück beibehalten. So wird gewährleistet, dass sich das neue Gebäude in Bezug auf die Höhenentwicklung gut in die bestehende Bebauung eingliedert.

Da für das Gebäude der Kinderkrippe analog zum Bebauungsplan Nr. 22/2 "Maisacher Straße/Gernlindener Weg" auf Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung verzichtet werden soll, wird zusätzlich die Gesamthöhe des Gebäudes auf maximal 8,00 m begrenzt. Dies entspricht der maximal möglichen Firsthöhe der gegenüberliegenden Gebäude, die mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung im Bebauungsplan Nr. 22/2 erreicht werden kann. Fehlentwicklungen und Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Gebäude und des Ortsrandes werden damit ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen für eine Krippe mit 2 Gruppen sowohl einen eingeschossigen als auch einen zweigeschossigen Baukörper. Auf diese Weise können die beiden Krippengruppen auch in zwei Geschoßen untergebracht werden, so dass für den Außenspielbereich mehr Fläche zur Verfügung steht.

4.5.2.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche mit baulichen Anlagen wie Zufahrten, Nebenanlagen etc. zu überschreiten, wird ein sinnvoller Beitrag geleistet, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten und die Versiegelung zu begrenzen. Die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist jedoch oft nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen sind darüber hinaus alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie un-

ter Umständen unterirdische Anlagen.

Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, unterirische Anlagen) besteht eine grundsätzliche Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche (wie § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Für die in Festsetzung 1.2 aufgeführten Anlagen (Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen) besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit, aber gebunden an die Voraussetzung, das diese Anlagen nicht vollflächig versiegelt sein dürfen. Dadurch wird die tatsächliche Versiegelung minimiert.

Als Höchstmaß aller Grundflächen wird eine GRZ von 0,60 festgelegt (Kappungsgrenze).

4.5.2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie geringfügig über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht eine gewisse Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Baukörpers im Grundstück.

Um eine zusammenhängende und als Spielfläche für eine Kinderkrippe nutzbare Freifläche zu erhalten, wurde die Baugrenze soweit wie möglich an die nördliche Grenze gerutscht. Um den Bauraum vollständig nutzen zu können, muss das Gebäude in den vorhandenen Lärmschutzwall integriert werden.

Nebengebäude sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Anordnung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlangen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt.

4.5.2.4 Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verbindlich geregelt.

Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, Orts typischen Anlagen (Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) getroffen. Zulässig sind Nebengebäude bis zu der Größe, bis zu welcher diese genehmigungsfrei errichtet werden dürfen.

4.6 Verkehrsanbindung und Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr (Stellplätze)

4.6.1 Das Plangebiet ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Über den Sonnenplatz und die Flurstraße wird nach etwa 500 m in östlicher Richtung an der Anschlussstelle Fürstenfeldbruck Ost/Emmering die Bundes-Straße B 471 erreicht. In westlicher Richtung gelangt man über den Sonnenplatz, die Flurstraße und die Kapellenstraße die Bundes-Straße B 2. Die B 2 kann zu dem auch über den Gernlindener Weg und die Maisacher Straße erreicht werden.

Über die Bundes-Straße B 471 besteht Anschluss an die Autobahnen A 96 im Süden und A 8 im Norden.

4.6.2 Die Erschließung erfolgt von Süden über die Flurstraße und den Sonnenplatz. Von Westen ist die Fläche über die Ferdinand-Feldigel-Straße und den verkehrsberuhigten Gernlindener Weg zu erreichen. Eine direkte Zufahrt von Norden ist nicht möglich.

4.6.3 Um die durch die geplante Kinderkrippe verursachte Verkehrsbelastung zu ermitteln, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Die derzeitige Verkehrsbelastung wird für die Wohnstraßen Werftstraße mit 100 Kfz/Tag und Sonnenplatz mit 320 Kfz/Tag angegeben. Der Gernlindener Weg entspricht einem Wohnweg. Hier liegt die aktuelle Verkehrsbelastung bei 170 Kfz/Tag.

Der Gutachter geht von einem von der Krippe verursachten durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 50 zusätzlichen Fahrten aus. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen (aktuelles Verkehrsaufkommen einschließlich Fahrten zur Kinderkrippe) verteilt sich auf die o.g. Straßen wie folgt:

Werftstraße auf 105 Kfz/Tag (+ 5 %)
Gernlindener Weg 180 Kfz/Tag (+ 6 %)
Sonnenplatz 355 Kfz/Tag (+ 11 %)

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen als unkritisch zu bewerten ist. In der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird für Wohnstraßen (Werftstraße und Sonnenplatz) eine Verkehrsbelastung bis zu 4.000 Kfz/Tag angegeben, für Wohnwege 1.500 Kfz/Tag. Diese Werte werden bei weitem nicht erreicht.

Am deutlichsten spürbar wird die Veränderung im Berufsverkehr am Mor-

gen. Zwischen 7:30 Uhr und 8:30 Uhr ist derzeit mit 15 Fahrten bereits eine gewisse Spitzenbelastung zu verzeichnen. Gerade in dieser Zeit wird auch ein Großteil der zusätzlichen Fahrten zur Kinderkrippe stattfinden. Trotzdem erreicht auch die Vormittagsspitze die Grenzwerte der RASt 06 bei weitem nicht.

(vgl. Gutachten des Büros Lang + Burkhardt vom 03.09.2010)

4.6.4 Nach der städtischen Stellplatzsatzung reichen 3 Stellplätze für eine 2-gruppige Kinderkrippe aus. Im vorliegenden Bebauungsplan ist man bei der Berechnung der Stellplätze jedoch vom tatsächlichen Bedarf ausgegangen. Grundlage für die Berechnungen sind Erfahrungswerte der Kinderkrippe an der Stadelbergerstraße in Verbindung mit Zahlen einiger Münchner Einrichtungen. Aus dem Verkehrsgutachten vom Büro Lang + Burkhardt vom 03.09.2010 lässt sich ableiten, dass 6 Stellplätze für eine Kinderkrippe mit 2 Gruppen ausreichen.

Der Bebauungsplan sieht entlang des Gernlindener Wegs 6 Stellplätze für die Kinderkrippe vor. Es handelt sich um 6 Senkrechtparker im Südwesten des städtischen Grundstücks, die soweit in das städtische Grundstück hinein geschoben werden, dass die erforderlichen 6,00 m zum Ausparken gewährleistet sind. Die Stellplätze schließen mit etwas Abstand an die bestehenden 4 privaten Stellplätze an, die Bestandsschutz haben. Zwischen den privaten Stellplätzen und denen der Krippe liegt der Eingang zur Krippe.

Durch die Senkrechtparkplätze für die Kinderkrippe gehen 2 öffentliche Längsparkplätze im Straßenraum (verkehrsberuhigter Bereich) verloren. Der Wegfall der beiden öffentlichen Parkplätze ist zwar unbeachtlich, planerisch wäre es jedoch möglich, die entfallenden Stellplätze zu ersetzen. Diese Lösung bedarf jedoch der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft. Nachdem den Stellungnahmen zu entnehmen ist, dass diese wohl nicht erteilt wird, wird diese planerische Variante nicht weiter verfolgt.

4.6.5 Der Bebauungsplan setzt pro Gruppe 4 Fahrradabstellplätze fest. Diese Festsetzung sichert ausreichend Abstellplätze für die Räders des Personals sowie für die Räder der Eltern, die ihre Kinder bringen und holen. Um die Akzeptanz der Abstellplätze zu sichern, sollten sich diese in unmittelbarer Nähe des Eingangs befinden und möglichst überdacht sein. Die Abstellplätze müssen so dimensioniert sein, dass auch Fahrräder mit Anhänger dort abgestellt werden können, da Kinder immer häufiger mit Fahr-

radanhängern transportiert werden.

Es empfiehlt sich, die Richtlinien des ADFC zu beachten.

4.6.6 Zu Fuß oder mit dem Rad kann die Kinderkrippe zusätzlich vom Fliegerhorst her über die Fußgängerbrücke über die B 471 erreicht werden. Diese Brücke wird auch von den Bewohnern des Behindertenwohnheims genutzt. Entgegen der Wahrnehmung der Anwohner sind der Stadtverwaltung keine Unfälle im Kreuzungsbereich Fußweg/Gernlindener Weg bekannt.

4.6.7 Auf Grund der innerörtlichen Lage ist die Einhaltung der entsprechenden Mindestabstände der möglichen Gebäude zur Bundes-Straße B 471 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) nicht erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Flächen für Nebenanlagen rücken nicht weiter an die B 471 heran als es der Bebauungsplan Nr. 22/2 ohnehin zugelassen hätte. Die Vorbehaltsfläche für den Straßenausbau bleibt wie im Bebauungsplan Nr. 22/2 erhalten.

4.7 Bauschutzbereich

4.7.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22/3 "Kinderkrippe Sonnenplatz" liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Flugplatz Fürstenfeldbruck (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG. Das Planungsgebiet ist vom 4 km Schutzbereich betroffen. Die Bauhöhenentwicklung, bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (SBP) mit 516,80 m ü. NN, darf in diesem Schutzbereich 25,00 m nicht überschreiten. Das bedeutet, dass Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs nicht höher als 541,80 m ü. NN sein dürfen, was einer Gebäudehöhe von 19,70 m entspricht. Der Bebauungsplan lässt eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Einzelbaugrundstück zu. Nachdem das natürliche Gelände bei ca. 522,10 m ü NN liegt , entspricht dies einer Gebäudehöhe von 530,10 m ü NN. Insofern sind Konflikte mit dem Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck ausgeschlossen.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Militäri-

sche Luftfahrtbehörde – genehmigt werden .

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und 1b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München – Milit. Luftftahrtbehörde (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

4.8 Immissionsschutz

4.8.1 Lärmschutzbereich

4.8.1.1 Der Regionalplan (Karte 2f) setzt für den Lärmschutzbereich des militärischen Flughafens Fürstenfeldbruck Lärmschutzzonen von A (75 dB(A)), B (67 – 75 dB(A)) und C (62 – 67 dB(A)) fest. Der Bereich C ist in eine innere Teilzone Ci (64 – 67 dB(A)) und in eine äußere Ca (62 – 64 dB(A)) unterteilt.

Der Geltungsbereich befindet sich gerade noch in der Lärmschutzzone Ci. Im Lärmschutzbereich C ist eine Bebauung nur zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung, in der Teilzone Ci sogar nur zur Schließung von Baulücken zulässig.

Der Regionale Planungsverband arbeitet derzeit jedoch an der Aufhebung des o.g. Lärmschutzbereichs. Sobald die geänderte Verordnung in Kraft tritt, werden die Auflagen durch den Lärmschutzbereich sowie die entsprechenden Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenstandslos.

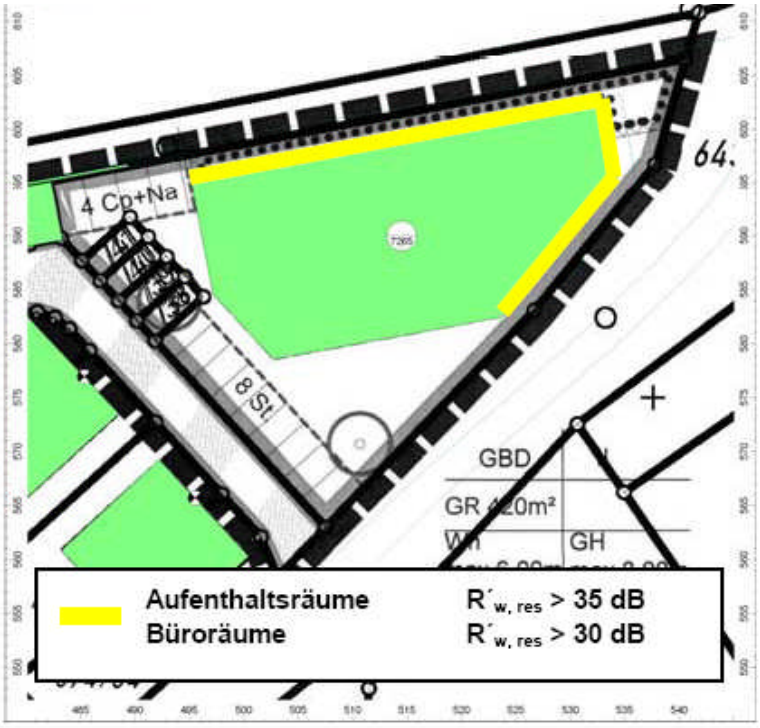
4.8.1.2 Die Errichtung einer Kinderkrippe innerhalb der Lärmschutzzone Ci ist als unproblematisch einzustufen, sofern die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. An den Fassaden schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (Büros, Gruppenräume, Ruheräume) ist ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in Höhe von 40 dB gemäß DIN 4109 einzuhalten. Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen der Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 entsprechen. Die Schalldämmung der Fenster kann auch geringer sein, sofern das genannte Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile den vorgeschriebenen Wert erreicht (vgl. Schalltechnisches Gutachten des IB Greiner vom 07.06.2010).

4.8.2 Verkehrslärm von der B 471

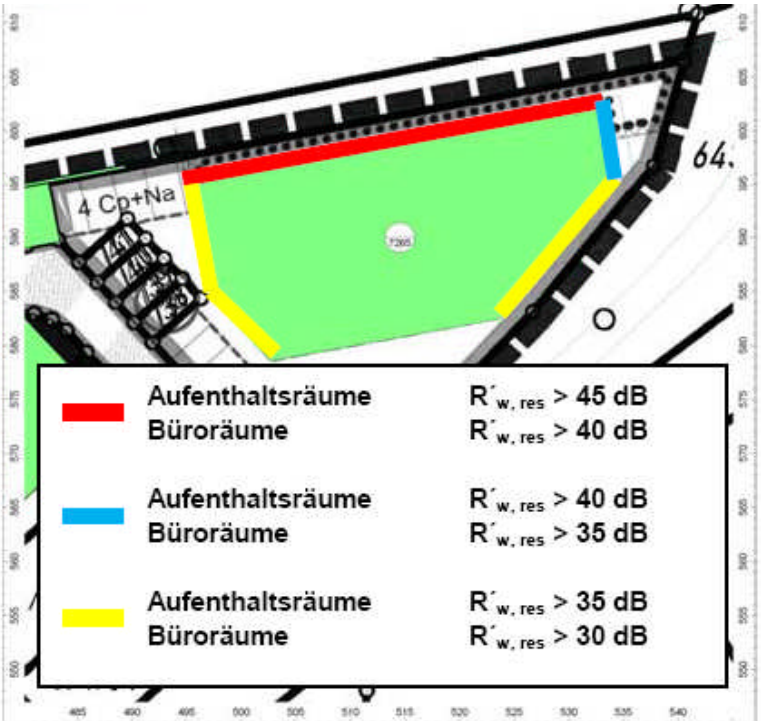
4.8.2.1 Der Verkehrslärm von der B 471 überschreitet die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an der Baugrenze teils deutlich. Sowohl die bestehende Bebauung als auch die geplante Kinderkrippe müssen daher gegenüber dem Verkehrslärm der B 471 geschützt werden. Aus bauphysikalischer Sicht ist es jedoch ohne Probleme möglich, gesunde Wohnverhältnisse im Innenwohnbereich zu schaffen.

4.8.2.2 Darüber hinaus sind Kinderkrippen nicht nur in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sondern auch in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) zulässig. Die Grenzwerte der 16. BImSchV in Mischgebieten liegen tags bei 64 dB(A) und damit 5 dB(A) über den Grenzwerten von Wohngebieten. Auch unter diesen Voraussetzungen sind noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume daher lediglich an den Fassaden ausgeschlossen, an denen die Grenzwerte von Mischgebieten überschritten werden. Es handelt sich dabei um die nördliche und östliche Seite der Baugrenze. Ein Ausschluss von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an allen Fassaden, an denen es zu Überschreitungen der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete käme, würde eine sinnvolle Grundrissgestaltung im ausnahmsweise zulässigen Obergeschoß unmöglich machen. Fenster wären demnach ausschließlich an der schmalen Südseite des Gebäudes zulässig. Auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Obergeschoßes wäre unter diesen Voraussetzungen nicht möglich.

4.8.2.3 Wegen der Überschreiung der Grenzwerte der 16. BImSchV an der Baugrenze durch den Verkehrslärm der B 471, ist an den farbig markierten Fassaden folgendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:



Erdgeschoß



Obergeschoß

4.8.3 Schallemissionen der Kinderkrippe

4.8.3.1 Der Gesetzgeber stuft Kinderkrippen als Einrichtungen ein, die sozialadäquat und daher, einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen, hinzunehmen sind.

4.8.3.2 Für die Beurteilung der von Krippen ausgehenden Emissionen gibt es deshalb keine Grenz- oder Orientierungswerte. Auch das beauftragte Gutachten dient lediglich als Hilfestellung. Die Untersuchung wurde nach den Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) durchgeführt.

4.8.3.3 Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner kommt zu dem Ergebnis, dass von der Kinderkrippe keine Emissionen ausgehen, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV führen. Auch der durch die Krippe verursachte Verkehr führt zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräuschbelastung im Bereich der Erschließungsstraßen.

4.9 Altlasten

4.9.1 Es ist bekannt, dass das betreffende Grundstück aufgefüllt wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich beim Füllmaterial um Rotlage. Der künftige Bauherr ist über diesen Umstand informiert. Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor. Es wird dennoch empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

4.10 Grünordnung

4.10.1 Die Grünordnung spielt bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung lediglich eine untergeordnete Rolle. Durch den bepflanzten Lärmschutzwall entlang der B 471 und die Böschung an der Fußgängerbrücke über die B 471 ist der Geltungsbereich bereits gut eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Ein Ziel des Bebauungsplanes besteht deshalb darin, die vorhandene Gehölzstruktur im Norden und Südosten des Geltungsbereichs möglichst zu erhalten.

Darüber hinaus werden die geplanten Stellplätze in Anlehnung an die städtische Stellplatzsatzung mit 2 Bäumen eingegrünt.

5 Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil

5.1 Abstandsflächen

5.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

5.2.1.1 Regelungen über die Gestaltung von Hauptgebäuden werden nicht getroffen, da bereits im Bebauungsplan Nr. 22/2 "Maisacher Straße/ Gernlindener Weg" sehr sparsam mit solchen Festsetzungen umgegangen wurde und das Kindergartengebäude (Kiga Himmelszelt) von diesen wenigen ausgenommen wurde. Ein Maximum an Gestaltungsfreiheit ist somit vorhanden. Sowohl Dachform als auch Material- und Farbwahl sind dadurch individuell wählbar.

5.2.1.2 In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan wird für Nebengebäude ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Diese Regelung fördert ein einheitliches Erscheinungsbild der Nebengebäude innerhalb des Baugebietes und wertet die Aufenthaltsqualität auf. Darüber hinaus erfüllen begrünte Dächer auch ökologische Funktionen. Begrünte Dächer haben beispielsweise positive Auswirkungen auf das Mirkoklima und verzögern den Oberflächenabfluss.

5.2.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen

5.2.2.1 Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Gebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen. Gleichzeitig reduzieren teilversiegelte Beläge den Oberflächenabfluss und tragen damit zum flächigen Wasserrückhalt bei.

5.2.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Auf die

Bodenfreiheit muss jedoch aus Sicherheitsgründen im Krippenbereich verzichtet werden.

6 Begründung – Sonstiges

6.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

6.1.1 Eine Veränderungssperre oder Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich.

6.1.2 Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Fürstenfeldbruck.

6.1.3 Der Zeitrahmen ist sehr eng gesteckt, da das Bayerische Rote Kreuz (BRK) das Gebäude an der Stadelberger Straße, in dem derzeit 2 Krippen-Gruppen untergebracht sind, dringend erneuern muss und daher einen neuen Standort für die Krippe benötigt. Der Baubeginn für die Krippe am Sonnenplatz ist daher spätestens für Anfang 2011 vorgesehen.

6.2 Wesentliche Auswirkungen

6.2.1 Die Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind positiv zu bewerten, da das Betreuungsangebot im Krippenbereich aufrecht erhalten werden kann. Die beauftragten Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass sowohl die unmittelbaren Geräusche der Kinderkrippe als auch die Schallemissionen des durch die Kinderkrippe verursachten Verkehrs die gesetzlichen Werte auch an den gegenüberliegenden Häusern nicht überschreiten.

6.3 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.3.1 Da das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

6.4 Abarbeitung der Eingriffsregelung

6.4.1 Bei Verfahren, die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 durchgeführt werden, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit trotz der Erhöhung des Baurechts nicht nötig.

6.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

6.5.1 Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern wird und die vor allem betroffenen Vögel auf angrenzenden Strukturen ausweichen können.

6.6 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

6.6.1 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Erhalt der bestehenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge/Reduzierung des Versiegelungsgrades (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Wasser)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen durch die Festsetzung von Pflanzbindungen (Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt).
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Festsetzungen, Pflanzgebote und Hinweise).

6.7 Kennwerte

6.7.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,14 ha

6.7.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche
Gemeinbedarfsfläche	1.435 m²	96,1 %
Wohngebiet	59 m²	3,9 %

6.8 Erschließung

6.8.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtisches Kanalnetz

6.8.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

6.8.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen, in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten, sichergestellt.

6.8.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Fürstenfeldbruck

6.8.5 Gasversorgung durch: Erdgas Südbayern

6.8.6 Müllentsorgung durch: Abfallwirtschaftsbetrieb Fürstenfeldbruck

6.8.7 Durch den Bebauungsplan Nr. 22/3 "Kinderkrippe Sonnenplatz" sind Erschließungsmaßnahmen, die ursächlich dem Plangebiet dienen, nicht zwingend erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

6.9 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 21.09.2010 wurden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Reduzierung der Kinderkrippe von 4 auf 2 Gruppen
- Verzicht auf die Verlagerung der bestehenden, privaten Stellplätze und damit verbunden Zurücknahme des Geltungsbereichs im Westen
- Geänderte Formulierung der Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Aufnahme des Zufahrtsverbots von der B 471 auf das Krippengrundstück
- Aufnahme der örtlichen Bauvorschrift zu Fahrradabstellplätzen
- Verzicht auf Bodenfreiheit bei Zäunen
- Übernahme der Ergebnisse aus dem geänderten Gutachten
- zusätzliche Hinweise
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Bei der Planänderung vom 14.12.2010

wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet und fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 14.12.2010 Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 14.12.2010 enthalten):

- redaktionelle Änderung der Festsetzung zum Immissionsschutz
- Konkretisierung der Breite der Stellplätze
- zusätzliche Hinweise zum Rodungszeitpunkt von Gehölzen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7 Begründung – Bilddokumentation

Blick von Westen auf das Planungsgebiet. Rechts der Fuß- und Radweg, links der Lärmschutzwall entlang der B 471.

Blick von Norden entlang des Gernlindener Wegs auf das Planungsgebiet.

Blick entlang des Fuß- und Radwegs in Richtung Brücke über die B 471. Rechts im Vordergrund die Umgrenzung des kleinen Wertstoffhofs.

8 Begründung – Zusammenfassung

8.1 Zusammenfassung

8.1.1 Durch den Bebauungsplan wird eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude festgesetzt, um den Bau einer 2-gruppigen Kinderkrippe zu ermöglichen.

8.1.2 Das überplante Gebiet liegt am östlichen Stadtrand. Der Geltungsbereich wird im Norden von der B 471 und im Südosten von einem Fuß- und Radweg begrenzt. Im Südwesten endet der Geltungsbereich am Gernlindener Weg. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha.

Eine markante Grünstruktur bildet der Bewuchs des Lärmschutzwalls entlang der B 471.

Das betroffene Grundstück ist nicht bebaut.

8.1.3 Der Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) und zum Regionalplan.

Sowohl im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als auch in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wird die überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

8.1.4 Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderkrippe soll ein Ersatzstandort für die BRK-Kinderkrippe an der Stadelberger Straße geschaffen und der gestiegenen Nachfrage nach Betreuungsangeboten für Kleinkinder Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll Fürstenfeldbruck als attraktiver Standort für Familien gestärkt werden.

8.1.5 Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Daher reicht eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung aus. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden. Des Weiteren gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8.1.6 Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes. Die Systematik des geänderten Teil-

bereiches entspricht den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans.

8.1.7 Der Geltungsbereich befindet sich in der Lärmschutzzone Ci.

8.1.8 Obwohl Kinderkrippen als sozialadäquat hinzunehmen sind, wurde sowohl ein Verkehrs- als auch ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Beide kommen zu dem Ergebnis, dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarn zu rechnen ist.

8.1.9 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB) sind nicht betroffen.

Planfertiger:

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt

Fürstenfeldbruck, den 20.12.2010

gez.
Martin Kornacher
Stadtbaurat

Fürstenfeldbruck, den 20.12.2010

(Dienstsiegel)

gez.
i.V. Johann Schilling
2. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Bebauungsplan Nr. 22/3 „Kinderkrippe Sonnenplatz“

1. Der Stadtrat hat am 01.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans zusammen mit einem Begründungsentwurf beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Außerdem wurde ein Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in einer ersten Öffentlichkeitsbeteiligung der Zeit vom 14.07. bis 16.08.2010 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauBG)

3. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.09.2010 und die zugehörige Begründung am 21. 09.2010 gebilligt.

4. Der Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 13.10. bis 15.11.2010 öffentlich aus. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2010 wurde vom Stadtrat am 14.12.2010 gefasst (§ 10 BauGB).

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 14.12.2010 in Kraft.

Fürstenfeldbruck, den 02. Februar 2011

gez.

i.V. Johann Schilling
2. Bürgermeister

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

Fürstenfeldbruck, den

Im Auftrag

Siegel

Unterschrift