

Begl.Abschrift



Stadt Fürstentum Fürstfeldbruck Bebauungsplan Nr. 22/2 Gernlindener Weg/Maisacher Straße

Festsetzung durch Text und Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan

9911BP01.STK

Entwurfsverfasser:	zur Fassung vom:	15.02.2000
	geändert am:	17.07.2000
	zur Satzung be-	
	schlossen am:	19.09.2000
Dipl.Ing.Rudolf Fürst	bekanntgemacht am:	25. Okt. 2000
Planungsges. mbH	rechtsverbindlich	
Eisenbahnstr. 9a	seit:	25. Okt. 2000
82110 Germering		

I n h a l t

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung

1. Vorgeschichte zum Verfahren
2. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten
3. Planungsrechtliche Vorgabe zum Flächennutzungsplan
4. Planerisches Leitbild
5. Einzelziele
 - 5.1 Erschließungssystem, fließender Verkehr
 - 5.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3 Fußgänger, Radfahrer
 - 5.4 Architektonisches Konzept
 - 5.5 Einfriedungen
 - 5.6 Grünordnung
 - 5.7 Immisionsschutz
 - 5.8 Art der baulichen Nutzung
 - 5.9 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.10 Technische Ver- und Entsorgung
 - 5.11 Kosten der Maßnahme

Bestandteile des Bebauungsplanes

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Bebauungsplan Nr. 22/2 (Gernlindener Weg/Maisacher Straße)

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27. August 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. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, (BGBl. I. S. 132) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G



Begl.Abschrift

Stadt Fürstentfeldbrunn
Bebauungsplan Nr. 22/2
Gernlindener Weg/Maisacher Straße

Festsetzung durch Text und Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan

9911BP01.STK

Entwurfsverfasser:	zur Fassung vom:	15.02.2000
	geändert am:	17.07.2000
	zur Satzung be-	
	schlossen am:	19.09.2000
Dipl.Ing.Rudolf Fürst	bekanntgemacht am:	25. Okt. 2000
Planungsges. mbH	rechtsverbindlich	
Eisenbahnstr. 9a	seit:	25. Okt. 2000
82110 Germering		

Inhalt

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Verfahrenshinweise, Siegel

Begründung

1. Vorgeschichte zum Verfahren
2. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten
3. Planungsrechtliche Vorgabe zum Flächennutzungsplan
4. Planerisches Leitbild
5. Einzelziele
 - 5.1 Erschließungssystem, fließender Verkehr
 - 5.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3 Fußgänger, Radfahrer
 - 5.4 Architektonisches Konzept
 - 5.5 Einfriedungen
 - 5.6 Grünordnung
 - 5.7 Immisionsschutz
 - 5.8 Art der baulichen Nutzung
 - 5.9 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.10 Technische Ver- und Entsorgung
 - 5.11 Kosten der Maßnahme

Bestandteile des Bebauungsplanes

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
Bebauungsplan Nr. 22/2 (Gernlindener Weg/Maisacher Straße)

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 27. August 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. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 4. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. Festsetzung durch Text:

Der Bebauungsplan umfasst die Flur-Nummern 643/18, 674, 683/22, 684/1, 1724, 1725, 1725/2, 1727, 1727/1, 1727/2, 1720, 1729/1, 1769/8, 1790.

Er ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Festlegungen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4+5 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Baugebiete sind nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.
Die in § 6 (2) BauNVO unter Nr. 6, 7 + 8 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
Die in § 6 (3) BauNVO vorgesehene Ausnahme ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Angabe der bauraumbezogenen überbaubaren Grundfläche, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Angaben zur Dachgestaltung festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen durch die Bauräume hindurch sind die Baurechte anteilig aufzuteilen.
- 2.2 Die zulässige Wandhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzung am jeweiligen Einzelbaugrundstück und wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK der Dachkonstruktion.
Sie wird folgendermaßen festgesetzt:
Bei II Vollgeschossen 6,0 m
bei II + D (Nichtvollgeschoss) 6,25 m
bei III + D (Nichtvollgeschoss) 9,0 m.
- 2.3 In den Baugebieten mit einer festgesetzten Dachneigung von 30° ist die Ausbildung eines Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss zulässig.
In den Baugebieten mit 18° Dachneigung ist die Ausbildung eines Dachgeschosses unzulässig.

3. Bauweise

Die Bauweise ist in der Planzeichnung bereichsbezogen festgesetzt.

4. Schallschutz (Verkehrslärm und Fluglärm)

- 4.1 Spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit muss der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall hergestellt sein.

Die wirksame Höhe kann auch durch eine Kombination aus Wall und aufgesetzten Palisaden hergestellt werden. Sie muss im westlichen Teil (Rodelberg und erster nach Osten anschließender Garagenblock) 4,5 m betragen, östlich davon mind. 4m.

- 4.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind die folgenden Anforderungen zu beachten:

Durch Planzeichen werden zum Schallschutz gegen Verkehrslärm folgende Anforderungen an bestimmte Bauteile festgesetzt:

Im Planungsgebiet sind generell die schallschutztechnischen Anforderungen zu erfüllen, die aus der Lage in der Fluglärmzone Ci des Flugplatzes Fürstenfeldbruck resultieren:

- Bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,result}$ für Dachflächen und Fassaden 45 dB
- Bei den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden: Bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,result}$ von Fenstern 40 - 44 dB bzw. mindestens Schallschutzklasse IV.
- Bei allen übrigen Fassaden: Bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,result}$ von Fenstern 35 - 39 dB bzw. mindestens Schallschutzklasse III
- Aufgrund der Lage des gesamten Planungsgebietes innerhalb der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach aussen abschließen, zum Schutz gegen Flugverkehrslärm ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinien 2719) entsprechen.
Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämmmaß für alle Aussenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

- 4.3 In den mit Planzeichen bezeichneten Fassadenbereichen dürfen Schlafräume nur angeordnet werden, wenn sie mit lärmgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind oder alternativ nachts indirekt über andere Räume und geringer belastete Fassaden belüftet werden können.

5. Stellplätze, Einfahrten und Tiefgaragen

- 5.1 Bei Neubau und Erweiterung ist für die Anzahl der notwendigen Stellplätze zum Zeitpunkt der Antragstellung der gültige Stellplatzschlüssel der Stadt Fürstenfeldbruck anzuwenden.
- 5.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume und der eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 5.3 Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen mit 1,0 m Höhe, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,5m über Straßenoberkante, freizuhalten.

6. Nebengebäude

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Nebengebäude (NG) sind erdgeschossige Gebäude mit max. 24 qm überbauter Grundfläche zulässig.
Die max. Wandhöhe wird mit 3,0 m über OK Gel. festgesetzt.
Die Gebäude sind auf den Grenzen zu errichten und brauchen zu dieser keine Abstandsflächen einhalten.
- Art. 7 Abs. 4 BayBo findet sinngemäß Anwendung

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 7.1 Alle Dächer sind als Satteldächer festgesetzt.
- 7.2 Asymmetrisch angeordnete Giebel sowie zum gleichen First verschieden geneigte Dächer sind unzulässig. Abwalmungen und pultartige Staffelungen sind unzulässig.
Beim Kindergarten ist die Dachgestaltung freigestellt.
- 7.3 Die Breite von Giebelfassaden (inkl. Loggien, Balkonen, Erkern, etc.) darf bei Neigungsdächern in allen Vollgeschossen 12 m nicht überschreiten.
Eine Vergrößerung der Baukörpertiefe durch Abschleppungen, Querhäuser, erdgeschossiger Vorbauten Balkone o. dgl. ist erst mit 1,0 m seitlichem Mindestabstand vom Giebel zulässig.
- 7.4 Bei Nebengebäuden und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt.
Die Überdeckung von Tiefgaragen muss bei bepflanzten Bereichen mindestens 60 cm, bei befestigten Flächen mindestens 30 cm betragen

8. Grünordnung

8.1 Allgemeines

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag auf Vorbescheid ist ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm, sowie Gehölze oder Gehölzstrukturen darzustellen. Die Gehölze sowie bestehende und geplante Gebäude sind maßgenau im Maßstab 1:100 darzustellen. Bäume auf Nachbargrundstücken, deren Kronen auf das Grundstück einwirken, sind mit zu erfassen. Diese Regelungen gelten auch im vereinfachten oder im Freistellungsverfahren (Art. 64 und 73 BayBO).

8.2 Einfriedung

Eine Einfriedung von Garagen und Stellplätzen zur öffentlichen bzw. gewidmeten Verkehrsfläche hin ist nicht zulässig.

Bei Gebäuden, deren Abstand von der Straßenbegrenzung weniger als 4 m beträgt, ist die straßenseitige Einzäunung des Vorfeldes generell unzulässig.

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. ÖRGW-Flächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind ausschließlich imprägnierte Holzzäune als vertikale Stakettenzäune mit einer max. Höhe von 1 m zulässig. Die Zäune sind grundsätzlich 0,5 m hinter die Straßenbegrenzung zurückzusetzen.

An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune und andere durchsichtige Metallzäune zulässig. Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 1 m. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zur B 471 hin eine durchgehende Einfriedung zu errichten.

8.3 Private Fahrflächen, Befestigte Flächen

Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind in privaten Grundstücken unzulässig. Fahrflächen, Wege, Terrassen sind mindestens zu 50% durch versickerungsfähige Beläge aufzulockern und zu gliedern.

Oberirdische Stellplätze sind als:

- Rasenpflaster (Natur- oder Betonpflaster mit ca. 3 cm breiter Rasenfuge zwischen den Steinen)
- Rasengittersteine
- Schotterrasen herzustellen.

8.4 Vorhandene Bäume und Gehölzhecken, Ersatzpflanzungen

Der vorhandene Gehölzbestand im Planungsgebiet ist - besonders während Bauarbeiten - zu schützen und zu erhalten.

Ist eine Rodung von Bäumen unumgänglich, sind die zu besei-

tigenden Bäume auf gleichem Grundstück durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für jeden Nadelbaum mit Stammumfang ab 100 cm und für jeden Laubbaum mit Stammumfang ab 80 cm, gemessen in 1m Höhe, sind mindestens 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Dabei können die in der Planzeichnung vorgesehenen Standorte für neu zu pflanzende Bäume verwendet und angerechnet werden.

8.5 Neupflanzungen

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Pflanzgebote für Bäume sind zu erfüllen. Abweichende Anzahl und Anordnung ist ausnahmsweise zulässig, solange die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen. Dabei soll vor allem eine Randeingrünung aus freiwachsenden oder geschnittenen Gehölzen entstehen.

8.6 Flachdächer auf Garagen sind zu begrünen.

9. Versickerung von Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

B) Hinweise

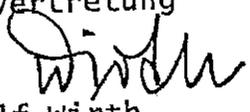
1. Das Planungsgebiet ist nahezu eben; es fällt leicht nach Süden und weist Höhenlagen von 524,26 Ü.NN bis 525,33 Ü.NN auf.
2. Zum Grundwasserstand liegen bei der Stadtverwaltung keine gesicherten Erkenntnisse vor. Mit Blick auf die benachbarte Tieflage der B 471 ist das Auftreten von Grundwasser im Baubereich allerdings äusserst unwahrscheinlich. Die Gebäude wären ggfs. gegen anstehendes drückendes Wasser durch Einzelmaßnahmen (dichte Wanne) zu sichern.
Im Falle erforderlicher Bauwasserhaltung wäre ggfs. vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
3. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Der Hydrantenplan ist zu überarbeiten (Stadtwerke/Feuerwehr).
4. Im Rahmen einer Baumaßnahme zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.
5. Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Telekom AG mind. 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
6. Für das gesamte Plangebiet besteht aus Gründen der Flugsicherheit eine Höhenbeschränkung von < 541,80 ÜNN für bauliche Anlagen aller Art.
Die Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a und §15 Abs. 1 Satz 1 des LuftVG vorgesehenen Begrenzung bedarf der Zustimmung der militärischen Luftfahrtbehörde.
7. Um die technisch richtige Umsetzung der Lärmschutzaufgaben (Nr. 4 der schriftlichen Festsetzungen) zu gewährleisten wird den Bauherren die Einschaltung eines Bauphysikers (Akustik) empfohlen.
8. Bei den Einzelbaumaßnahmen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
9. Artenlisten
Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sollen folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie

c) Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat hat sowohl am 09.12.1980 als auch am 28.01.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/2 (für das Gebiet zwischen Maisacher Straße, B471 und Gernlindner Weg) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.1986 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.06.1986 wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 03.06.1986 zum zweitenmal gebilligt. Seine öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.07.1986 bis 11.08.1986. Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
3. Der Stadtrat hat am 21.06.1988 den Aufstellungsbeschluss vom 09.12.1980 und den bestehenden Billigungsbeschluss aufgehoben und den Bebauungsplan mit dem geänderten Geltungsbereich (Fassung vom 21.06.1988) erneut gebilligt. Das Bebauungsplanverfahren hat seitdem geruht und wurde erst im Februar 2000 erneut aufgegriffen. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.02.2000 den Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 15.02.2000 erneut gebilligt.
4. Dieser Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2000 bis 13.04.2000 öffentlich ausgelegt.
5. In seiner Sitzung am 17.07.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss den Bebauungsplan i.d.F. vom 17.07.2000 erneut gebilligt. Daraufhin erfolgte eine Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 28.07.2000 bis 28.08.2000. Anregungen und Ergänzung wurde nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zugelassen.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2000 wurde vom Stadtrat am 19.09.2000 gefasst (§ 10 BauGB).
7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 25.10.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 17.07.2000 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 22.01.01
In Vertretung


Adolf Wirth
Zweiter Bürgermeister



Siegel

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus glabra
Acer campestre 'Elsrijk'
Prunus avium
Sorbus aria 'Magnifica'
Sorbus aucuparia

Hainbuche (II.Ordnung)
Rot-Buche
Esche
Walnuss
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Winter-Linde
Berg-Ulme
Feldahorn
Vogelkirsche
Mehlbeere
Vogelbeere

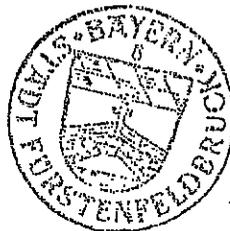
Bäume I. Ordnung
Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Bäume II. Ordnung
Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.

21.09.1914



Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan Gernlindener Weg/Maisacher Straße

1. Vorgeschichte zum Verfahren

Der Stadtrat hat am 9.12.1980 beschlossen, für das Gebiet am Gernlindener Weg einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasste auch die sog. Werftsiedlung. Die zwischenzeitlich bauliche Entwicklung in der Werftsiedlung zeigte, dass das Ziel der Erhaltung dieser Siedlung im Zuge der Genehmigungsverfahren im Einzelbauvollzug ausreichend gesichert war. Im Übrigen konnte der Aufstellungsbeschluss seinerzeit wegen des Fehlens eines wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) nicht vollzogen werden.

In der Sitzung des Stadtrates am 21.6.1988 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 9.12.1980 und der bestehende Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/2 aufgehoben und mit dem geänderten Geltungsbereich (Fassung vom 21.6.1988) erneut gebilligt.

Nach einer erneuten Auslegung und nach Vorliegen der notariell beurkundeten Umlegungsvereinbarung und Ablösungsverträge hätte dann der Satzungsbeschluss gefasst werden sollen.

Die Verhandlungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt zu den Umlegungsvereinbarungen und Ablösungsverträgen führte jedoch zu keinem Ergebnis, so dass das Verfahren über lange Zeit zum Erliegen kam.

Zwischenzeitlich wurden von einem Unternehmen alle verfügbaren und zusammenhängenden Grundstücke - ausser den Grundstücken Fl.Nr. 643/18 (im östlichen Geltungsbereich) und 674 (im süd-östlichen Geltungsbereich) erworben.

Die überarbeitete Fassung vom 15.2.2000 ist nun Gegenstand des wieder aufgenommenen Verfahrens (Wiederholung der öffentlichen Auslegung, § 3 Abs. 2 BauGB).

2. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet umfasst ca. 3,59 ha, wovon der überwiegende Teil nämlich 3,0 ha unbebaut ist. Lediglich in der Ecke Maisacher Str./ B 471 ist eine bis zu 2-geschossige Splitterbebauung mit Einzelwohnhäusern und teilweiser gewerblicher Nutzung vorhanden.

Die unbebauten Flächen sind derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben und weist ein leichtes Gefälle nach Süd-Osten auf, mit einer Geländeschwelle zu den Grundstücken der Werftstraße hin.

Parallel zur Südgrenze ist kräftiger Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Die Nordgrenze wird durch eine ca. 45° steile Böschung der ca. 6 - 7 m abgesenkten Bundesstraße 471 gebildet, die bis auf wenige Unterbrechungen intensiv mit jungen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

Auf dem restlichen Grundstück ist, abgesehen von den erwähnten bestehenden Hausgärten im Nordwestbereich und entlang der Südgrenze noch eine schützenswerte freistehende Baumgruppe im

Bereich des geplanten Kindergartens von Belang.

Über den Grundwasserstand liegen keine durch Pegel oder Gutachten gesicherten Erkenntnisse vor. Mit Blick auf die Tieflage der B 471 liegt der Grundwasserspiegel aber wohl weit unterhalb der Bauwerke und bleibt insoweit ohne Einfluss auf die Planung.

Von maßgeblichen Einfluss auf die Planung ist aber die Lärmbelastung durch die Maisacher Straße und die tiefliegende B471. Hinzu kommt die Lage des Gebiets an der Grenze der Fluglärmzone von Ci zu Ca.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im wesentlichen von der Maisacher Straße aus. Die Ferdinand-Feldigl-Straße ist an die Ringstraße angeschlossen, ggf. ist jedoch durch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraßenregelung o. ä.) ein starker Durchgangsverkehr zu verhindern.

Als untergeordnetes Erschließungselement (Abflussverkehr, Müll- und Rettungsfahrzeuge) steht noch der Anschluss an den Sonnenplatz zur Verfügung. Das Entstehen unerwünschten Schleichverkehrs zur Maisacher Straße soll jedoch vermieden werden.

3. Planungsrechtliche Vorgabe des Flächennutzungsplanes

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet neben einem geringen Teil Grünfläche zum weitaus überwiegenden Teil als Wohnbaufläche mit GFZ 0,40 südl. des Gernlindener Weges und mit GFZ 0,50 nördlich des Gernlindener Weges dargestellt.

4. Planerisches Leitbild

Ziel der Planung ist die Herstellung familiengerechter und besonders preisgünstiger Wohnungen, ganz überwiegend in Doppelhausform. Jede Wohneinheit erhält grundsätzlich einen Hausgarten. Die Erschließung soll die Möglichkeiten der Verkehrsberuhigung berücksichtigen.

Ein Quartiersplatz etwa in der Mitte des Planungsgebietes soll identitätsstiftend und gemeinschaftsfördernd wirken.

5. Einzelziele

5.1 Erschließungssystem, fließender Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der Maisacher Straße aus. Die dort beginnende geplante Erschließungsstraße stellt zunächst die Verbindung zur bisher stumpf endenden Ferdinand-Feldigl-Straße her.

Am Knick dieses Straßenzuges beginnt, ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche, aber hierarchisch durch verkehrsberuhigende Maßnahmen deutlich abgestuft, das eigentliche innere ringförmige Erschließungssystem; mit einer untergeordneten Verbindung zum Sonnenplatz.

Wegen schlechter Erfahrungen andernorts soll die Verkehrsberuhigung ohne Hörschwellen oder seitliche Einschränkungen auskommen. Es wird ein gelegentlicher Wechsel im Straßenbelag und ergänzende Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h für ausreichend gehalten, zumal die gera-

den Fahrstrecken so kurz sind, dass Beschleunigung sich kaum lohnt.

Der östliche Teil der Ansiedlung wird schließlich durch einen nochmals abgestuften öffentl. gewidmeten Eigentümerweg erschlossen, der ausschließlich den direkten Anliegern zum Erreichen ihrer Anwesen dienen soll.

Durchbrechender Verkehr vom Sonnenplatz zur Maisacher Straße ist von der Gesamtverkehrsstruktur ohnehin nicht in großem Umfang zu erwarten und durch die absichtlich etwas verwinkelte Anordnung des Erschließungsweges zusätzlich für die Durchfahrt unattraktiv gemacht.

Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen steht das gesamte System ohne Einschränkung zur Verfügung, die Radien und Durchfahrtsbreiten sind darauf abgestimmt.

5.2 Ruhender Verkehr

Der Grundgedanke, jedem Haus eine Garage und einen Stellplatz hausnah zuzuordnen läßt sich im Bereich der Doppelhäuser fast vollständig realisieren.

Eine Ausnahme besteht nur im Bereich der Reihenhausgruppen, die den Quartiersplatz flankieren. Die Garagen für diese Häuser werden in den Lärmschutzwall eingebaut und sind mit kurzen, zumutbaren Fußwegen erreichbar.

Für das Wohn- und Geschäftshaus an der Maisacher Straße ist eine Tiefgarage und darüberliegend ein Kundenparkplatz vorgesehen. Auf Duplexgaragen kann bei der vorgeschlagenen Anordnung generell verzichtet werden.

Die Stellplätze für den Kindergarten sind u. a. als Längsparker entlang der Ostgrenze des Grundstücks angeordnet, um das Bringen und Abholen der Kinder zu erleichtern.

5.3 Fußgänger, Radfahrer

Das gesamte in Nr. 5.1 geschilderte Erschließungssystem steht uneingeschränkt auch für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung.

Grundsätzlich soll hier die Vorstellung gemischt belegter Flächen greifen. Der Fahrverkehr wird so gering eingeschätzt (reiner Ziel- und Quellverkehr ohne Durchgangsfunktionen) dass auf getrennte Fußweg- oder Fahrbahnflächen verzichtet werden kann.

Optisch sollen die öffentlichen Flächen und die Vorfelder der Einzelgebäude zu einer differenzierten Gesamtfläche zusammenwachsen.

Der Quartiersplatz ist durch eine qualifizierte Einzelplanung noch näher zu gestalten (Verhältnis von gepflasterten zu bepflanzten Bereichen, Art und Aufstellung von Bäumen, Möblierung, Brunnen, Backhaus o. dgl.)

Auch der Vorplatzbereich, der durch das Zurücksetzen der Gebäude an der Maisacher Straße entsteht, verdient sorgfältige Behandlung im Freiflächengestaltungsplan.

5.4 Architektonisches Konzept

Entlang der Maisacher Straße ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen.

Da im übrigen Verlauf der Maisacher Straße keine streng

straßenbegleitende parallele Bebauung angelegt ist, wird das Gebäude von der Straße abgerückt, um einen Vorplatz zu ermöglichen.

Die Überbauung der neuen Erschließungsstraße und die dadurch entstehende Tordurchfahrt soll durchaus den Eindruck der "In-sich-Abgeschlossenheit" der dahinter liegenden beruhigten Bereiche verstärken.

Ganz abgesehen davon wirkt diese riegelförmige Bebauung auch als Schallschutzelement für die Einfamilienhausbereiche.

Die dahinter befindlichen Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen angelegt und dürfen die mit 30° festgesetzten Dächer als Nichtvollgeschoss ausbauen.

Alle übrigen östlich anschließenden Häuser im Bereich der verkehrsberuhigten Zone erhalten ebenfalls 2 Vollgeschosse, die Dächer sind aber mit 18° nicht zum Ausbau zugelassen.

Als Variante wurde auch der Lösungsansatz mit 1 Vollgeschoss und Steildach (als VollG oder NichtVollG) überprüft aber aufgegeben.

Die bei dieser Variante entstehenden Mansardenräume im OG sind von der Wohnbarkeit her unbefriedigend und führen zu den gewohnten Diskussionen über Gauben, Quergiebel und Dacheinschnitte.

So erscheint es konstruktiv logischer und ungleich kostengünstiger, zwei Vollgeschosse zuzulassen, deren oberer Abschluss direkt durch das 18° geneigte Dach hergestellt wird.

Da die Gesamtbebauung nur mäßig verdichtet und locker aufgestellt ist, werden auch keine optischen Zwänge befürchtet.

Insgesamt ergibt sich bei der geschilderten Gesamtkonzeption ein Gebäudehöhenprofil, das kontinuierlich von der Maisacher Straße nach Osten zum Siedlungsrand hin abfällt. Die beiden Dachneigungen (30° im westl. Bereich, 18° im Mittel- und Ostbereich) sind nicht als Obergrenze, sondern verbindlich festgesetzt. Dies unterstützt die Ablesbarkeit der einzelnen Bereiche und deren Staffelung.

Beim Kindergarten wurde die Dachgestaltung freigestellt um den Entwurfsspielraum für diese öffentl. Sonderaufgabe freizuhalten. Der Kindergarten darf und soll sich von der übrigen Bebauung unterscheiden.

5.5 Einfriedungen

Die Schriftlichen Festsetzungen zu Art und Material der Einzäunung sollen eine gewisse Charakteristik und formale Zusammengehörigkeit der Siedlung unterstützen.

Die Ausformung der straßenseitigen Einfriedung wird insoweit als wichtiges identitätsstiftendes Gestaltungselement gesehen.

Das vorgeschriebene Einrücken straßenseitiger Einzäunung um 0,5 m und die Verbote, Garagen- und Stellplätze straßenseitig einzuzäunen, geschieht vor allem aus gestalterischen Überlegungen, um öffentliche und private Erschließungsflä-

chen miteinander zu verbinden und das Gefühl der Enge zu nehmen. Dies erleichtert z.B. auch im Winter das Schneeräumen.

Bei Häusern, die näher als 4 m an der Straße stehen, ist die straßenseitige Einzäunung gänzlich untersagt, um die Bildung zu kleiner schlecht bepflanzbarer und häßlicher "Boxen" zu vermeiden.

5.6 Grünordnung

Die freistehende Baumgruppe wird erhalten. Die umfangreichen Neupflanzungen gehen von der Idee aus, die öffentl. Erschließungsstraßen durch beidseitige Laubbaumpflanzungen alleeartig zu gliedern.

Der Lärmschutzwall und die Krone des Rodelhügels sollen intensiv bepflanzt werden.

In den Hausgärten genügen allgemeine Auflagen für die Rahmenbepflanzung, da erfahrungsgemäß im Eigenheimbereich eher zuviel gepflanzt wird.

5.7 Immissionsschutz

Das von der Stadt in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten und ein Ergänzungsgutachten zur aktuellen überarbeiteten Planung haben erbracht, daß trotz der Tieflage der Nordumgehung B 471 (ca. 6,00 m unter Geländeoberkante) ein Erdwall mit 4 - 4,5 m Höhe ab bestehender Geländehöhe als aktive Schallschutzmaßnahme erforderlich ist, um die vorgeschlagene Bebauung zu ermöglichen. Ohne diese bauliche Aktivmaßnahme wäre eine auch nur 1-geschossige Bebauung erst in ca. 80,0 m Entfernung von der Fahrbahnachse der B 471 aus möglich.

Die Lage des Planungsgebietes in der Fluglärmzone Ci des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck führt darüber hinaus im Einzelvollzug zu entsprechenden Außenwandgewichten und Einbau entsprechender Schallschutzfenster.

Die Auflagen zum Fluglärm sind so dominant, dass die spezielleren Auflagen wegen Verkehrslärmes darin aufgehen.

Auch wenn die derzeitige Nutzung des Flughafens sehr gering ist, stellt die Fluglärmkarte nach wie vor eine Vorgabe dar, die bei der Abwägung zu beachten ist. Mit einer Änderung oder Aufhebung ist auf absehbare Zeit nicht zu rechnen.

5.8 Art der baulichen Nutzung

Die künftige Art der baulichen Nutzung wird als "Mischgebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies entspricht sowohl den südlich und westlich an das Planungsgebiet angrenzenden, bebauten Bereichen als auch der nördlich der Nordumgehung B 471 im Ortsteil Neulindach vorhandenen Bebauung. Die vorhandene gewerbliche Nutzung (Brennstoffhandel) an der Maisacher Straße genießt Bestandsschutz. Dies gilt auch für die bestehenden Gebäude. Die festgesetzten Baugrenzen und die vorgeschlagenen Baukörper sollen aber auch für diesen bebauten Bereich die künftigen Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen.

5.9 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung gestaltet sich wie folgt:

a) Öffentliche Erschließung

Bereich	Grundstücksfläche (qm)	Zulässige Grundfl. (qm)	Zulässige Vollge- schosse	Zulässige Geschoss- fläche
Öffentl. Straßen	920,41 442,52 2.453,05			

	3.815,98			
Öffentl. recht. gew. Eigentümerwege	738,03 500,01 66,59			

	1.304,63			

b) Öffentliche Einrichtungen

Wallanlage	1.695,14			
Rodelberg	1.988,45			
Kindergarten	1.930,87	500	II	1.000

	5.614,46			

c) Baugrundstücke

Besteh. Ansiedlung	1.012,12	190	I	190
Besteh. Ansiedlung	4.904,91	1.473	II	2.946

	5.917,03			
Bauabschnitt I	638,82	800	III	2.400
	2.169,68			
	2.949,07	1.152	II	2.304
	1.871,13			

	7.628,70			
Bauabschnitt II	1.576,67		I	
	1.066,85			
	516,24			
	531,53			

	3.691,35	1.224	II	2.448
Bauabschnitt III	5.149,58	1.296	II	2.592
Bauabschnitt IV	1.321,22	360	II	720
Bauabschnitt V (Reitmair)	1.497,86	90	II	180

	35.940,81	7.085		14.780

Davon Teilfläche Baugrundstück 27.136,61 qm

Bezogen auf die überplante Gesamtfläche (brutto 35.940,81 qm) bedeutet dies folgende städtebauliche Kennwerte:

GRZ 7.085 : 35.940,81 = 0,197
GFZ 14.780 : 35.940,81 = 0,411

Bezogen auf die bebaubaren Grundstücksflächen (netto 27.136,61) ergeben sich folgende städtebaulichen Kennwerte:

GRZ 7.085 : 27.136,61 = 0,261
GFZ 14.780 : 27.136,61 = 0,545

5.10 Technische Ver- und Entsorgung

Die Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas sowie für die Entsorgung durch das Kanalnetz sind in ausreichender Dimensionierung in den Trassen der Maisacher- und Ferdinand-Feldigl-Straße bereits vorhanden. Durch die Lage des Planungsgebietes zur Kläranlage und durch die Netzdimensionierung ist die Errichtung eines Staukanales nicht notwendig. Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsgebiet selbst werden in den Verkehrsberuhigten Wohnstraßen geführt.

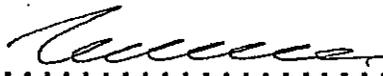
5.11 Kosten der Maßnahme

Die Verhandlungen mit den Initiatoren über den Erschließungsvertrag sind abgeschlossen.
Als Ergebnis wurde die Kostenrentabilität bei unentgeltlichem Erwerb des Kindergartengrundstückes erreicht.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
Gernlindener Weg/Maisacher Str.

- Textteil mit Festsetzung
in der Fassung vom:
geändert:
geändert
- Bebauungsplan mit Grünordn.
in der Fassung vom:
geändert:
geändert:
- Zur Satzung beschlossen

Fürstenfeldbruck, den



.....
1. Bürgermeister

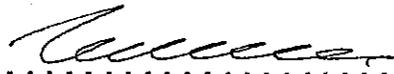


Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 22/2 -
Gernlindener Weg/Maisacher Str.

- Textteil mit Festsetzung durch Text und Begründung
in der Fassung vom: 15.02.2000
geändert: 17.07.2000
geändert 19.09.2000
- Bebauungsplan mit Grünordnung Plan M 1 : 1000.
in der Fassung vom: 15.02.2000
geändert: 17.07.2000
geändert: 19.09.2000
- Zur Satzung beschlossen am 19.09.2000

Fürstentfeldbruck, den

Germering, den 06.10.2000



1. Bürgermeister

Planfertiger

