

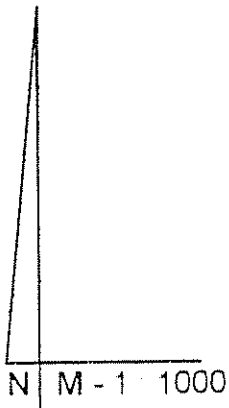
# STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Begl. Abschrift

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 25/1

Für das Gebiet zwischen  
der Staatsstraße 2054, der Straße Am Ährenfeld  
und der Bundesstraße 471

Entwurf: Dipl.-Ing. FH W.-D. Stollenwerk  
Architekt BDB  
Schöngesinger Str. 70  
82256 Fürstenfeldbruck



gefertigt: 31.03.1991  
geändert: 27.10.1992  
11.10.1993  
26.10.1993  
13.06.1994

durch Stadtbauamt  
FFB:  
10.10.1995  
20.05.1996

ergänzt gem Schreiben des LRA vom 19.06.1996 am 26.06.1996

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau-NVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

## **BEBAUUNGSPLAN Nr. 25/1:**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

1.2 Als untergeordnete Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO, werden nur bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, Einfriedungen, Feuermeldeanlagen, Kinderspielgärten, Wäschespinnen, Teppichklopfstangen und Kompostanlagen zugelassen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

Stellplätze für Abfallbehälter müssen überdacht sein.

1.3 Für das Grundstück Fl.Nr. 1054/36 wird eine ausschließlich gewerbliche Nutzung mit max. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Verkaufseinheit ohne räumliche Verbindung zu Lagerflächen festgesetzt gem. § 1 Abs. 4 bzw. 9 und § 6 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässigen Grundflächen in absoluten Zahlen als maximaler Wert und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Dachgeschosse, soweit sie kein Vollgeschoß darstellen, werden nicht auf die Geschosßfläche angerechnet.

2.4 Die im Grundstück Fl.Nr. 1054/36 befindlichen Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Ein beidseitiger Schutzstreifen von 1,5 m ist einzuhalten.

### 3. Bauliche Gestaltung

3.1 Als Dachform sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/38 nur Satteldächer zugelassen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36 sind Dachformen wie auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/38 sowie Zeltdächer zugelassen. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden.

3.2 Die zulässige Dachneigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/38 wird einheitlich mit 38° festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36 wird einheitlich mit 12 - 25° festgesetzt.

3.3 Die Dächer sind grundsätzlich mit ziegelroten Dachpfannen zu decken. In dem Baugebiet Fl.Nr. 1054/36 kann ausnahmsweise Blecheindeckung zugelassen werden.

3.4 Tiefgaragenrampen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den Hauptgebäuden anzupassen. Ausnahmsweise können bei den Tiefgaragenabfahrtsrampen pergolenartige Dächer, auch mit Glaseindeckung, zugelassen werden.

3.5 Für die überwiegenden Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und farblich darauf abgestimmtes Holz zulässig.

3.6 Für die Rampenvorplätze, privaten Gehwege und Hofbefestigungen sind nur Pflastersteine zulässig.

Die privaten Stellplätze sind mit Großpflastersteinen mit Rasenfugen herzustellen. Sonstige PKW-Abstellplätze sind mit Rasensteinen zu befestigen. Der Anteil von befestigten Flächen sollte so gering und so wasserdurchlässig wie möglich gehalten werden.

3.7 Im gesamten Planungsgebiet sind Einzelantennen unzulässig. Eine Gemeinschaftsantenne für die einzelnen Gebäude ist vorzusehen. Der endgültige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessung festgestellt.

3.8 Die zulässige Kniestockhöhe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36 wird auf max. 60 cm begrenzt. Die angegebenen Wandhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

3.9 Der gewerblich zu nutzende Baukörper auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36 muß entlang der St 2054 und der B 2 durch Vor- und Rücksprünge, sowie in der Höhenstaffelung gegliedert werden.

- 3.10 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36 kann im Bereich der südöstlichen Ecke, Grundstück Fl.Nrn. 1054/38 bei der TGA-Abfahrt zwischen Grundstück Fl.Nrn. 1054/36 und 1054/38 sowie zwischen Grundstück Fl.Nr. 1054/38 und 1054/40 können gem. BayBO Art. 7 Abs. 1, auf der hierfür festgesetzten Fläche eine Abstandsflächenreduzierung vorgenommen werden. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/38 ist durch die Feuerwehrdurchfahrt und Passage zum Innenhof im EG eine größere Geschoßhöhe notwendig, so daß hier eine geringe Abstandsflächenreduzierung zulässig ist.

#### 4. Immissionsschutz

- 4.1 Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Teilzone Ci der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mind. 40 dB aufweisen. Die Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gem. VDI-Richtlinie 2719 E 9/83) entsprechen.
- 4.2 Aufgrund der Lage des Baugebietes entlang der B 471, ist entlang der Grundstücksgrenze zur B 471 ein 3 m hoher Schallschutzwall in Verlängerung des bereits vorhandenen Erdwalls zu errichten. In den Obergeschossen dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zur B 471 ausgerichtet werden.
- 4.3 Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

#### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Gebäude darf höchstens 30 cm über den Gehwegen bzw. der Straße Am Ährenfeld liegen. Wird das Erdgeschoß als Split-Level ausgeführt, so bezieht sich diese Höhe auf die Eingangssituation.
- 5.2 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/38 darf die Wandhöhe (Wandhöhe: UK = OK Gelände, OK = Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut) an den Traufseiten 6,5 m im Bereich der Feuerwehrdurchfahrten und Passagen 7,0 m nicht überschreiten.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36 sind die max. Wandhöhen planzeichnerisch festgehalten

## 6. Einfriedung

- 6.1 Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.  
Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnwegen hin orientiert sind, sind als sockellose naturbelassene Holzzäune mit senkrechten Latten herzustellen. Ihre Höhe wird mit 0,8 m bis max. 1,0 festgesetzt. Einfriedungen zwischen den Grundstücksgrenzen aus grünem Maschendraht mit einer max. Höhe von 0,8 m. Dieser darf jedoch nicht in den Boden versenkt sein. Zwischen Zaun und Boden muß in jedem Fall ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden oder alternativ bei jeder Grundstücksseite ein Durchlaß vorgesehen werden.

## 7. Stellplatzschlüssel

- 7.1 Bei allen Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften oder Reihenhäusern) 2 Stellplätze.
- 7.2 Bei allen Mehrfamilienhäusern
- a) bis zu 2 Wohneinheiten:
- je Wohneinheit über 80 qm: 2 Stellplätze
  - je Wohneinheit unter 80 qm: 1 Stellplatz
- b) bei mehr als 2 Wohneinheiten:
- mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Stellplätze bzw. Garagen für 7 Wohneinheiten.
  - 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
- 7.3 1 Stellplatz je 35 qm Einzelhandelsverkaufs-, Büro- bzw. Gewerbenutzfläche.

## 8. Grünordnung

### 8.1 Artenauswahl für die Neupflanzung

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

#### 8.1.1 Großkronige Bäume für Alleen und Plätze

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus-	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

In den Schutzpflanzungen zusätzlich:

Populus tremula	-	Pappel
Picea silvestris	-	Kiefer

#### 8.1.2 Mittel- und kleinkronige Bäume für Reihenstellung in den Vorgärten

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus ssp.	-	Dorn
Malus ssp.	-	Zierapfel
Prunus ssp.	-	Zierkirsche
Sorbus ssp.	-	Vogelbeere

In den Schutzpflanzungen zusätzlich:

Alnus incana	-	Erle
Betula verr.	-	Birke

#### 8.1.3 Sträucher für Rand- und Schutzpflanzungen

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Rainweide
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Rosa ssp.	-	Rose
Salix ssp.	-	Weide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

#### 8.1.4 Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Rainweide

Die Höhe ist auf max. 1,80 m begrenzt.

#### 8.2 Bepflanzung an Kinderspielplätzen

Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste der giftigen Pflanzenarten verzeichneten Gewächse dürfen nicht gepflanzt werden.

#### 8.3 Bepflanzung privater Grünflächen

##### 8.3.1 Pflanzgebote

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für Einzelgrundstücke folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- a) In den Flächen außerhalb der Baugrenzen je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen als

- Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm
- oder als Halbstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm
- oder Heister, Höhe 350 - 400 cm
- oder Obstbäume, Halbstamm

- b) Anrechenbarkeit

Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot nach Punkt 8.3.1a anrechenbar.

- c) Erhaltung

Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.  
Nachpflanzungen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers

#### 8.4 Sicherung des Pflanzraumes

##### 8.4.1 Baumgräben und Bauminself

Baumgräben an Straßen und Wegen sind mind. 3,0 m breit und 1,0 m tief. Einzelgruben mit mind. 2,5/2,5/1,0 m anzulegen. Das Verlegen von Versorgungsleitungen in Baumgräben und Gruben ist unzulässig. Leitungsquerungen im Abstand nach DIN sind gestattet.

### 8.5 Freiflächengestaltungsplan

Für Bauanträge sowie für den Neubau von Erschließungsflächen, Wohnwegen, Spielplätzen und Begrünungen und/oder geschlossenen Quartieranlagen von mehr als 500 qm sind im Baugenehmigungsverfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

### 8.6 Grünflächen über Erdbauwerken

Die Tiefgaragen und sonst. Unterkellerungen sind so auszubilden, daß eine Überdeckung von 60 cm (10 cm Dränung, 50 cm Oberboden) möglich ist.

Für die Bepflanzung sind die unter 8.1.2 genannten Kleinbäume und die unter 8.1.3 genannten Sträucher zulässig.



## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

MI

Art der baulichen Nutzung  
"Mischgebiet"

z.B. GR 300 qm

max. zul. Grundfläche

II

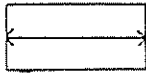
Anzahl der Vollgeschosse als  
Höchstgrenze

z.B. Wh 8,00 m

max. zul. Wandhöhe nach  
Definition der BayBO

D

Dachgeschoß  
(nicht als Vollgeschoß)



Firstrichtung mit vorgeschlagener  
Gebäudestellung

g

geschlossene Bauweise



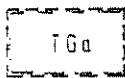
nur Einzelhäuser und Hausgruppen  
zulässig



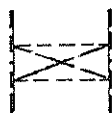
Baugrenze



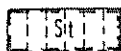
Baulinie



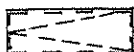
Flächen für Tiefgaragen



Im Erdgeschoß freizuhaltende Durchfahrt  
mit lichter Mindestbreite von 5,0 m und  
lichter Mindesthöhe von 3,5 m



Flächen für private Stellplätze



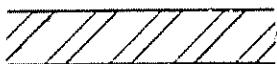
Tiefgaragenrampe



Flächen für Restmüllbehälter



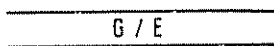
Flächen für Werstoffsammelcontainer  
als öffentliche Bedarfsfläche



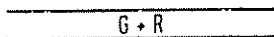
öffentliche Verkehrsfläche besonderer  
Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte  
Wohnstraße)



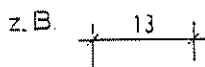
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche Gehweg;  
mit E bezeichnete Flächen werden nach  
BayStrWG als Eigentümerwege gewidmet



öffentliche Verkehrsfläche  
Geh- und Radweg



Maßangabe in Metern



Straßenbegleitgrün

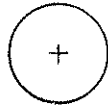


Schutzpflanzungen aus bodenständigen Ge-  
hölzen als mehrstufige Flächenpflanzung  
Pflanzgröße:

Sträucher: 2 xv. 60-100. 1 St./qm

Bäume: STU 18/20. 1 St./50 qm

Heister: 200-250. 1 St./10 qm



zu pflanzender Großbaum lt. Punkt 8.1.1  
STU 30/35 cm, mit Lagefestsetzung



zu pflanzender Großbaum lt. Punkt 8.1.1  
STU 20/25 cm, mit Lagefestsetzung



zu pflanzende mittel- und kleinkroniger  
Baum lt. Punkt 8.1.2, STU 18/20 cm, mit  
Lagefestsetzung



Schutzwall an der B 471



Schallschluckmauer



Umgrenzung von Flächen, die von der  
Bebauung freizuhalten sind  
(Anbauverbotsszone)

#### Flächen für Freizeit und Erholung:



privater Kinderspielplatz 1. Altersgruppe  
(Kinder bis 6 Jahre)



privater Kinderspielplatz 2. Altersgruppe  
(Kinder bis 12 Jahre)



privater Kinderspielplatz  
1 u. 2. Altersgruppe

## C. HINWEISE

### 1. Durch Text:

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.

Der Oberboden ist zu sichern und zu schützen.

**Bepflanzung der Privatgärten:**

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke wird die Verwendung von heimischen Gehölzen empfohlen. Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze soll vermieden werden.

Ungegliederte Hauswände sollen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Sind keine Rankhilfen vorhanden, so sollen selbstklimmende Gehölze wie Efeu, Kletterhortensie und Wilder Wein verwendet werden.

Vorgartenbereiche (Hauszugänge) an Wegen und Straßen sollen bodendeckend bepflanzt werden. Artenempfehlung: Efeu, Schneebeere, Felsenmispel, Stauden.

Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten Nachbarn Vereinbarungen treffen, um auch künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

**Rasenflächen:**

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

**Kompostieranlagen:**

Es wird angeregt, auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

**Lärmschutzwall und Schallschutzmauer:**

Die Errichtung des Lärmschutzwalles und der Schallschutzmauern, sind unter Vorlage von Detailplänen mit dem Straßenbauamt München abzusprechen.

**Planung der Außenanlagen:**

Mit der Planung der Außenanlagen außerhalb des privaten Gruns. ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

Für die Gestaltung der Einzelgrundstücke wird empfohlen, einen beratenden Landschaftsarchitekten hinzuziehen.

**Entwässerung:**

In der städtischen Entwässerungssatzung ist geregelt, daß Niederschlagswasser in die öffentliche Entwässerungsanlage nicht eingeleitet werden kann, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist.

Im Rahmen des Einzelbauvollzuges wird dies überprüft.

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 25.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen ( § 2 Abs.1 BauGB )
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde zuletzt in der Zeit vom 26.02.1996 - 26.03.1996 öffentlich ausgelegt ( § 3 Abs.2 BauGB)
3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.1996 wurde vom Stadtrat am 21.05.1996 gefaßt ( § 10 BauGB ).
4. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.1996 wurde mit Schreiben der Stadt vom 31.05.1996 an das Landratsamt Fürstentfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.06.1996 unter dem Az. 21 V -610-11/6-777 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht ( § 11 BauGB).
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 23.10.1998; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.1996 in Kraft ( § 12 BauGB)

Fürstentfeldbruck, den 06.11.1998

gez.:

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

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

Fürstentfeldbruck, den 10.11.1998  
I.A.

Hainzinger

2. Durch Planzeichen:



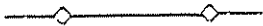
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

z.B. 1054/38

Flurnummer



Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)  
Erdgas

Fürstenfeldbruck, den 14.10.1998

gez.:

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 25/1

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/1 liegt zwischen der Straße "Am Ährenfeld", der Staatsstraße "St 2054" und der Bundesstraße " B 471.

Äußere Einwirkungen auf die Bewohner des neuen Baugebietes sind zu erwarten vom Flughafen, der B 471 und der St 2054.

Das Baugebiet wurde gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

- Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Gelände liegt im nördlichen Teil von Fürstenfeldbruck und umfaßt ca. 1,7 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km und ca. 2 km zum S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck. Das Gelände ist eben, Baumbestand ist nicht vorhanden. Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. 6 m unter Geländeoberkante. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Das Gelände ist unbebaut und wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.

- Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als Mischgebiet mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,60 dargestellt.

Zur Staatsstraße St 2054 hin ist ein 20 m breiter Grünstreifen dargestellt.

Das Gelände liegt in der Lärmzone Ci.

Für das Planungsgebiet selbst besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

- Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele

- zur Landschafts-, Grün- und Freiflächenplanung
- zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- zur Schaffung einer gestalterisch befriedigenden Bebauung

Die hierzu vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen sollen wie folgt begründet werden

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Mischgebiet" festgesetzt. Dies entspricht der westlich anschließenden vorhandenen Bebauung. Die südlichen und nördlichen Baugebiete sind im FNP als "Wohngebiet" ausgewiesen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus dem im FNP dargestellten Planungsziel

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im FNP dargestellten GFZ-Werten. Unter Anrechnung der Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen (ausgenommen einer ca. 10 m bis zur Straßenbegrenzung tiefen Grünfläche an der St 2054), wie Stellplätze, Kinderspielplätze und Grünfläche wird die Vergleichs-GFZ von 0,60 nicht überschritten.

Diese Festsetzungen schaffen neues Baurecht in Höhe von ca. 7 680 qm in Reihenhaus- und Geschößwohneinheiten sowie Flächen für rein gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1054/36. Im Planungsgebiet kann mit einem Bewohnerzuwachs von ca. 150 gerechnet werden.

- Erschließung

Äußere Erschließung:

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 2 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren auf der St 2054. Mit dem Ortsstraßennetz ist das Planungsgebiet durch die St 2054 (Augsburger Straße) verbunden.

Der Abwasserkanal sowie die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Elektrizität sind in ausreichender Dimensionierung in der Straße "Am Ährenfeld" vorhanden. Die Straße "Am Ährenfeld" wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Innere Erschließung:

Die Hauszugangsseiten, die Grünflächen sowie die Kinderspielplätze und Sitzplätze werden durch Wohnwege erschlossen, die zum Teil von Rettungsfahrzeugen befahren werden können und als mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt sind. Für den ruhenden Verkehr stehen für die ca. 36 Wohneinheiten insgesamt ca. 65 Stellplätze auf Privatgrund zur Verfügung, und zwar ca. 56 Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage und ca. 9 als oberirdische Stellplätze. Für die Gewerbeflächen stehen ca. 5 Stellplätze in einer Tiefgarage und ca. 41 als oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur werden in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und in den Wohnwegen verlegt.



- Private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen

Die zur Deckung des täglichen, periodischen und längerfristigen Bedarfes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im ca. 1 km entfernten Stadtzentrum vorhanden.

Die vorschulischen, schulischen, kirchlichen und Altenpflegerischen Einrichtungen sind ebenfalls im Stadtzentrum vorhanden.

- Städtebau und Grünordnung

Städtebau:

Die in den festgesetzten Baugrenzen vorgeschlagene Situierung der Baukörper und deren Höhenentwicklung, in Verbindung mit der baulichen Ausgestaltung der Straßen- und Wegeflächen und deren Bepflanzung, ermöglichen die Schaffung eines abwechslungsreichen Quartieres.

- Die vorgeschlagene Situierung (Ausrichtung) der Baukörper stellt bewußt die Verbindung her zwischen der Bebauung südlich der B 471 und der Bebauung nördlich der Straße Am Ährenfeld, der trennende Charakter der B 471 wird dadurch gemindert. Die Situierung paßt sich den vorhandenen Straßenführungen durch Ausformungen und Stellung der Gebäude an. Besonders wichtig ist dies entlang der St 2054, da hier durch die Bebauungen die Straßenführung erkennbar sein sollte und durch bauliche Maßnahmen (Stellung und Höhenentwicklung) die Abknickung der Augsburger Straße (B 2) von stadtauwärts kommend markiert werden sollte. Die giebelseitige Stellung der Gebäude zur B 471 ermöglicht zur B 471 abgewandte Aufenthaltsräume der Wohnbebauung und damit eine Minderung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zur Straße Am Ährenfeld.
- Die festgesetzten Höhenentwicklungen und Dachneigungen passen sich der nördlich gelegenen Bebauung an.
- Eine differenzierte Bebauung des gewerblich nutzbaren Gebäudes auf Fl.Nr 1054/36 wird durch Vor- und Rücksprünge sowie durch die Festlegung von unterschiedlichen Wandhöhen und der Möglichkeit von verschiedenen Dachformen erleichtert.
- Zur Vermeidung eines einförmigen sozialen Gefüges (eine Einkommensschicht), wird die Möglichkeit, Reihenhäuser sowie Geschößwohnungen zu erstellen, gegeben.
- Die Möglichkeit von Wintergärten bei den Reihenhäusern ist durch die größere Bauraumtiefe gegeben

### Grünstruktur:

- Die Grünstruktur harmonisiert mit der Bebauung und der Erschließung. Die Wohnumfeldqualität wird gesteigert.
- Die Grünordnung nimmt wie die Baumassen bezug auf die im Flächennutzungsplan festgelegten Vorgaben (Grünstreifen entlang der St 2054 und Schutz gegen die B 471).
- Entlang der Geländemodellierung (Lärm/Wind-Schutzpflanzung) an der Südseite zur B 471, befinden sich Funktionen wie Spielen und Erholung (Spielplätze).
- Die Hauptlinien der Grünstruktur bildet die alleeartige Baumpflanzung entlang Am Ährenfeld mit hochstämmigen Bäumen, die Grünflächen entlang der Staatsstraße 2054 und die Schutzbepflanzung am Schallschutzwall zur B 471. Die alleeartige Baumpflanzung Am Ährenfeld beschränkt sich auf die öffentlichen Grünflächen, diese sind hier besonders wichtig, um eine derartige Baumpflanzung zu sichern. Aufgrund der beengten Verhältnisse sind jedoch Pflanzgebote, auch für Privatgärten, als wichtige strukturelle Ergänzung unumgänglich.
- Baumformen und Baumgrößen stehen in Relation zu den Straßen und Wegen, sowie zur Besonnung und Verschattung.
- Bei den Baumformen und Baumgrößen wurde auch der städtebauliche Maßstab und die Räumlichkeit berücksichtigt. Weite Räume - große Bäume, enger Weg - kleinkronige Bäumchen.
- Da sich überzogene Gestaltungsabsichten in der Bauleitplanung im privaten Garten nur schwer umsetzen lassen, ist ein stabiles Rahmen-Grüngerüst notwendig. Dieses Grüngerüst verträgt auch Beeinträchtigungen durch private Vielfalt. Im privaten Bereich sind nur kleinkronige Bäume zur Markierung der Wohnwege und Hauseingangszonen oder weiter entfernt im Garten festgesetzt, da Verschattungsprobleme bei Reihenhäusern später zum Absägen der hohen Bäume führen.
- Das Spiel- und Freizeitkonzept orientiert sich bezüglich des Flächenangebotes an der Fachnorm DIN 18034

Alle Spielplätze liegen im 100 - 125 m-Radiusbereich der Wohnungen.  
Alle Spielplätze sind ohne Überquerung einer Straße über den Wohnweg im südlichen Wallbereich erreichbar

- Immissionsschutz

Wegen der Lage des Gesamtplanungsgebietes in der Fluglärmzone Ci sind für die Außenwände, die Fenster und Türen bezüglich des passiven Lärmschutzes entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Diese werden im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom Landratsamt formuliert.

Bezüglich der Lärmeinwirkung auf die geplante Neubebauung, die von der B 471 ausgehen, wird auf das Gutachten der Firma Dorsch Consult vom 2. Oktober 1984 verwiesen, dessen Angaben im Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Auf die von der Fa. Dorsch Consult angeregte Schallschutzwand entlang der St 2054 kann verzichtet werden, da die Wohnbebauung durch eine gewerblich genutzte Bebauung getrennt ist.

**PLANUNGSDATEN**

zum Bebauungsplan Nr. 25/1

**I. Grundstücksflächen gem. Katasterblatt:**

Fl.Nr. 1054/40	=	1.353 qm
Fl.Nr. 1054/36 (Reitmair)	=	4.789 qm
Fl.Nr. 1054/38 (Hillmair)	=	<u>7.690 qm</u>
	=	13.832 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (ca.-Angabe)	=	<u>3.200 qm</u>
<u>Brutto-Gesamtfläche</u>	=	<u>17.032 qm</u>

**II. Anrechenbare Grundstücksflächen:**

Brutto-Gesamtfläche	=	17.032 qm
Abzugsflächen:		
Öffentliche Verkehrsfläche	=	3.200 qm
Grünflächen an d. St 2054 gem. FNP	=	<u>1.159 qm</u>
<u>Anrechenbare Grundstücksfläche (netto)</u>	=	<u>12.673 qm</u>

**III. Grundflächen und Geschoßflächen:  
(o. DG):**

Grundfläche geplant:	=	3.840 qm
Grundflächenzahl:		
3.840 qm : 12.673 qm	=	<u>0,30</u>
Geschoßfläche geplant (o. DG):	=	7.680 qm
Geschoßflächenzahl:		
7.680 qm : 12.673 qm	=	<u>0,60</u>

**IV. Anzahl der Wohneinheiten:**

WE in Reihenhäuser	ca.	=	16 WE
WE in Geschoßwohnungen	ca.	=	<u>20 WE</u>
<u>WE - Gesamt</u>	ca.	=	<u>36 EW</u>