

**Stadt Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan Nr. 28/6-1
Areal zwischen B471 und B2**

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

9913BP02.ffb

Entwurfsverfasser:	zur Fassung vom:	20.03.2000
	geändert am:	17.10.2000
	geändert am:	12.12.2000
	zur Satzung be-	
	schlossen am:	12.12.2000
Dipl.Ing.Rudolf Fürst	bekanntgemacht am:	22. Okt. 2002
Planungsges. mbH	rechtsverbindlich	
Eisenbahnstr. 9a	seit:	22. Okt. 2002
82110 Germering		

I n h a l t

Satzungstext

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

Begründung

1. Vorüberlegungen zur Einbindung in die Stadtstruktur
2. Städtebauliche Voruntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 28/6
3. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten
4. Einzelziele
 - 4.1 Erschließungssysteme, fließender Verkehr
 - 4.2 Fußgänger, Radfahrer
 - 4.3 Grünordnung
 - 4.4 Architektonisches Konzept
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.7 Technische Ver- und Entsorgung
 - 4.8 Kosten der Maßnahme

Bestandteile des Bebauungsplanes

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

Bebauungsplan Nr. 28/6 - 1 Areal zwischen B 471 und B 2

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 Teilflächen der Flur-Nummern 935/6 (B 2), 404/2 (B 471), 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401. Er ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und sonstigen planungsrechtlichen Festlegungen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in § 8 (2) BauNVO unter Nr. 3 + 4 aufgeführten Nutzungen (Tankstellen + Anlagen für sportl. Zwecke) sind nicht zulässig.

Die in § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen unter Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke + Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Angabe der bauraumbezogenen überbaubaren Grundfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschoße festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen durch die Bauräume hindurch sind die Baurechte anteilig aufzuteilen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO über das nach § 19 Abs. 4 Satz 2 zulässige Maß von 50 % hinaus bis zu max. 6.000 qm Gesamtgrundfläche überschritten werden.

Flächen die nach 9.6 der schriftlichen Festsetzungen zumindest 30 % ihrer Fläche versickerungsfähig gestalten sind hierbei nicht miteinzurechnen.

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 mit 7 m festgesetzt.

3. Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Schallschutz

4.1. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- tagsüber $L_{w",T} = 66 \text{ dB(A)}$

- nachts $L_{w",N} = 51 \text{ dB(A)}$

überschreitet.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

6.1 Als Dachform werden begrünte Flachdächer oder metallgedeckte Pultdächer mit max. 10° Neigung festgesetzt.

6.2 Bei Nebengebäuden sind extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit einer Fläche von insgesamt mehr als 1 qm sind genehmigungspflichtig. Sie sind stets in ihrer Gesamtwirkung unter Beachtung des Art. 11, Abs. 1 und 2 der BayBO zu beurteilen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Zulässig sind:

- Max. 2 Stück frei in den Aussenanlagen aufgestellte Pylonen mit einer Grundfläche von max. 1 qm und einer Gesamthöhe incl. aller Aufsätze von max. 4 m. Aufstellung in den Anbaubeschränkungs/-verbotszonen ist unzulässig.
- An den Fassaden angebrachte, auf die Architektur abgestimmte Werbeträger mit einer Breite von max. 3,5 m und einer Höhe von max. 0,9 m.
Die Gesamtfläche der an Fassaden angebrachten Werbeanlagen darf 7 qm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Max. 1 Stück Dachaufsatz mit einer größten Seitenlänge von max. 2 m und einer Höhe von max. 2,8 m über der Dachoberkante. Maßgeblich für diese Höhenüberschreitung ist die tatsächlich gebaute, nicht die max. zulässige Gebäudehöhe. Der Aufsatz ist mind. 1 m von Fassadenvorderkanten einzurücken.

Nicht zulässig sind:

- Mechanisch oder optisch rotierende, umlaufende oder intermittierende Einrichtungen sowie störende Häufung unangemessener Einzelformate bzw. aufdringliche Gestaltung.
- Bewegliche bzw. temporär aufgestellte oder aufgespannte zusätzliche Werbeanlagen aller Art z.B. zur Anpreisung von Einzelprodukten, Wimpel-Leinen, Fahnen u. dgl.

Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA-Lärm heranzuziehen.

Bei Vorlage eines Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, dass durch den gesamten Betriebsumfang, die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

4.2. Wohnungen sind unzulässig.

4.3. Befreiungen von 4.2. sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmess- und Beurteilungsvorschriften ist dabei die TA-Lärm heranzuziehen.

4.4 Innerhalb Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Aussentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen. Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Aussenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

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 und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume und ausserhalb der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig.

5.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen ausser Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

8. Anbauverbot/Anbaubeschränkung

- 8.1 Entlang der B 471 besteht ein 20 m tiefes Anbauverbot (gemessen vom Fahrbahnrand). Sowie darüber hinaus eine 10 m tiefe Anbaubeschränkung.
Entlang der B 2 besteht ein 10 m tiefes Anbauverbot.
Diese Flächen sind von bauordnungsrechtlich notwendigen Bauten, Einrichtungen und Nutzungen freizuhalten.
- 8.2 Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 4,5 m vom Fahrbahnrand der Straße gepflanzt bzw. errichtet werden.

9. Grünordnung

9.1 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).

9.2 Einfriedung

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune und andere durchsichtige Metallzäune mit max. 2 m Höhe zulässig.

9.3 Vorhandene Bäume

Vorhandener Baumbestand ist zu schützen und zu erhalten.

9.4 Neupflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind mit Bäumen mindestens der II. Wuchsklasse zu erfüllen.

- 9.5 Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen. Die Grünflächen sind hierbei zu mindestens 40 % mit Bodendeckern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei soll vor allem eine dichte Randeingrünung aus Gehölzen entstehen.

- 9.6 Durchgehend asphaltierte, betonierte oder sonstige flächenversiegelnde Beläge sind in privaten Grundstücken nur auf den Hauptfahrwegen und auf Flächen, wo dies aus anderen betrieblichen Gründen unumgänglich ist, zulässig. Alle übrigen befestigten Flächen sind mindestens zu 30 % durch versickerungsfähige Beläge aufzulockern und zu gliedern.

Oberirdische Stellplätze sind als:

- Rasenpflaster (Natur- oder Betonpflaster mit ca. 3 cm breiten Rasenfugen zwischen den Steinen)
- Rasengitterstein
- Schotterrasen herzustellen.

10. Versickerung von Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

B) Hinweise

1. Der Grundwasserstand kann mit ca. 10 m unter OK Gelände angenommen werden (Grundlage hierfür: Altlastenerkundung für die benachbarten Grundstücke, Fl.Nr. 391, 391/1 und 391/2 der Ingenieurgruppe München eG. vom 9. Sept.1999.
2. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu erweitern.
Grundsätzlich sind zu Bauanträgen Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. die nicht nach Art. 64 BayBO vom Genehmigungsverfahren freigestellt sind, erforderlich (s. Rechtsvorschrift des Art. 69 Abs. 1 Satz 2 2. Halbsatz BayBO neue Fassung).
3. 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.
4. Bei den Einzelbaumaßnahmen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
5. Im Bauvollzug ist mit zusätzlichen Nachweisen und Auflagen zum Schallschutz zu rechnen. Auf die schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Hils Consult, Projekt-Nr. 00004/gu01 v. 18.4.2000 wird hingewiesen.
6. Um die bei Gewerbegebieten weit verbreitete unkoordinierte Formen- und Materialvielfalt in geordnete Bahnen zu lenken, ergehen an die Architekten folgende Anregungen:
 - Wild zerklüftete, dekonstruktivistische und willkürlich dramatisierte Baumassen sind zu vermeiden. Klare und ruhige, an geometrischen Grundformen orientierte Baukörper wären zu bevorzugen.
 - Abgesehen von konstruktiv bedingten Stützen-, Geschossdecken-, Fugenausbildungen soll auf unmotiviert vertikale, schräge oder horizontale Bändergliederungen bzw. Farbabsetzungen zugunsten flächenhaft wirkender Außenwände verzichtet werden.
 - Als Leitfarbe für Aussenwände und Dächer (soweit nicht bepflanzt) wird silbermetallisch im Wechsel mit weiß angestrebt, wobei weiß in den Fassaden in deutlich nachgeordnetem Umfang (ca. 20 %) angewandt werden soll.
 - Bezüglich der Materialwahl wird vom Stadtbauamt eine Koordination auch mit den Bauherren der später folgenden Teilbebauungspläne im Sinne einer identitätsbildenden Architektur angestrebt.

7. Auswahlliste

Bei Neupflanzungen von notwendigen Bäumen sollen folgende standortgerechte Arten verwendet werden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche (II.Ordnung)
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume I. Ordnung

Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

Bäume II. Ordnung

Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm.

8. Luftverkehrsrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

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. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrhindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

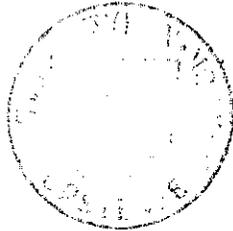
9. Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus den dem Bauamt vorliegenden Plänen ersichtlich ist.

10. Einfriedungen sollten zur besseren Durchlässigkeit für Kleingetier wie z.B. Igel mit ausreichend großen Durchlässen im Sockelbereich versehen werden.

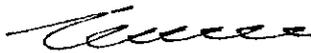
C) Verfahrenshinweise

1. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 14.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26. April 2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Siegel



Fürstenfeldbruck, den 27. Sep. 2002

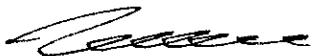

.....
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03. Mai 2000 bis 03. Juni 2000 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Fürstenfeldbruck, den 27. Sep. 2002

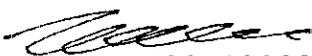

.....
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Okt. 2000 bis 27. Nov. 2000 in öffentlich ausgelegt.

Siegel



Fürstenfeldbruck, den 27. Sep. 2002

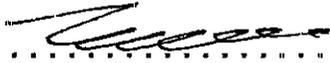

.....
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12. Dez. 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Fürstenfeldbruck, den 27. Sep. 2002


.....
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist am 22. Okt. 2002 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



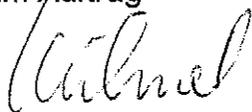
Fürstenfeldbruck, den 24. Okt. 2002


.....
1. Bürgermeister

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

Fürstenfeldbruck, den 24.10.02

Im Auftrag



Kuhnel



Begründung zum Bebauungsplan 28/6-1, Areal zwischen B 471 und B 2

1. Vorüberlegungen zur Einbindung in die Stadtstruktur

Das Areal (Bebauungsplan Nr. 28/6) zwischen den Bundesstraßen B 2 und B 471 ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Nutzung als Dauerkleingartenanlage ist nicht realisiert.

Mit einer Umsetzung dieser Vorstellung ist auch langfristig nicht mehr zu rechnen, da ein Bedarf zumindest in dieser Größenordnung nicht erkennbar ist.

Die Stadt hat seit einigen Jahren mit ihren neueren Bebauungsplänen den Weg eingeschlagen, Hausgärten direkt den Wohnungen zuzuordnen. Dies geht Hand in Hand mit einer gewissen Abkehr vom Geschosswohnungsbau und einer Zuwendung zu Einzelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern mit durchschnittlich nur 2 Vollgeschossen und Gartenanschluss.

Die geschilderten Erkenntnisse führten zu einem Überdenken der langfristigen Nutzungsziele des Areals zwischen den Bundesstraßen, der Ganghoferstraße und der neuen Umgehungsstraße für Neulindach.

Dabei fällt als erstes die ungewöhnlich gute Verkehrsanbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ins Auge. Es gibt im Stadtgefüge keine zweite Situation, die aus diesem Blickwinkel heraus besser für die Ansiedlung verkehrsensitiver Nutzungen geeignet wäre.

Unübersehbar ist auch die generelle Attraktivität dieser am nordwestlichen Ortseingang der Stadt gelegenen Fläche.

Was die Einordnung in das Siedlungsgefüge betrifft, so darf nicht vom jetzigen Zustand, sondern von der langfristig angestrebten Stadtgestaltung in diesem Bereich ausgegangen werden. Nördlich der Bundesstraße 2 ist die Entwicklung zu einem Mischgebiet/Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan Nr. 28/3 geordnet.

Auch wenn die Auffüllung noch unvollständig ist, kann davon ausgegangen werden, dass nördlich der B 2 eine durchgehende zweigeschossige Bebauung entstehen wird, die mit ihrem westlichen Rand fast bis zum bestehenden Waldstück rücken wird.

Auf diese westliche Kante ist auch der westliche Rand der geplanten Bebauung des Areals B 2 / B 471 abgestimmt.

Südlich der B 471 ist langfristig mit einem Heranrücken der Siedlungstätigkeit bis zur Bundesstraße zu rechnen.

Die Fläche zwischen der Ganghoferstraße, dem Herrenweg und der B 471 stellt insoweit eine der wenigen, vielleicht die wichtigste Entwicklungsreserve der Stadt dar.

Auch wenn die bauleitplanerische Tätigkeit - nach dem städtebaulichen Wettbewerb Ende der 80-iger Jahre fast zum Erliegen gekommen ist und derzeit nur von Süden nach Norden fortschreitend kleinere Teilbereiche realisiert werden, so betrifft das nur die abgebremste Entwicklungsgeschwindigkeit, nicht aber die Leitvorstellung selbst.

Langfristig ist also davon auszugehen, dass das Areal B 2 / B 471 voll im Siedlungsgefüge eingebettet sein wird, mit einer gemeinsamen westlichen "Stadtkante".

2. Städtebauliche Voruntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 28/6

Auf der geschilderten Grundlage hat der Stadtrat am 17.12.1999 eine städtebauliche Voruntersuchung für das Gesamtareal B 2 / B 471 in Auftrag gegeben, in der die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden sollten.

Bereits im Vorfeld waren durch ein Gutachten (BBE) die Marktchancen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Schwerpunkt Möbelhaus) positiv geklärt worden, ferner war zu prüfen, inwieweit die Stadtwerke und der Bauhof der Stadt evtl. in diesem Gelände untergebracht werden könnten (beide Einrichtungen blockieren derzeit Flächen höchster Wertigkeit in den Amperauen).

Ebenso waren die später hinzugekommenen Bewerbungen für die Ansiedlung einer Daimler-Chrysler-Niederlassung und eines großen Baumarktes zu prüfen.

In seiner Sitzung v. 15.2.2000 hat der Umwelt- und Planungsausschuss aus mehreren Varianten das Leitkonzept "03" für die künftige Entwicklung ausgewählt (s. Anlage zur Begründung).

Für den mittleren Bereich ist nun ein Teilbebauungsplan für die Daimler-Chrysler-Niederlassung aufzustellen (Beschluss des Stadtrats v. 17.12.99).

Die Stadt beabsichtigt jedenfalls, in der Zone zwischen B 471 und B 2 vorrangig Betriebe mit repräsentativem Anspruch anzusiedeln.

Die zulässigen Nutzungen wurden daher auf die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 aufgeführten Einrichtungen beschränkt.

Tankstellen aber auch Vergnügungsstätten würden sich nach allen Erfahrungen negativ auf das angestrebte hochwertige Gesamterscheinungsbild auswirken. Im übrigen sieht die Stadt angesichts bestehender Einrichtungen keinen Bedarf.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden bereits an vielen anderen Stellen der Stadt an wesentlich besser geeigneten Standorten (z.B. Kloster Fürstenfeld) betrieben und ausgebaut.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

3. Bestehende Situation, örtliche Gegebenheiten des Teilbebauungsplanes 28/6-1

Das Plangebiet umfasst 15.038 qm, ist unbebaut und derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der B 2 und der B 471 sind straßenbegleitende Baumbestände.

Das Gelände ist weitgehendst als eben anzusehen. Grundwasser ist in ca. 10 m Tiefe zu vermuten (s. Altlastengutachten zu Fl.Nr. 391, 391/1 und 391/2 - ca. 120 m weiter westlich gelegen).

4. Einzelziele

- 4.1 Erschließungssystem, fließender Verkehr
Die Erschließung des Plangebiets kann in Abstimmung mit dem Straßenbauamt München von der B 2 aus mittels einer Stichstraße mit LKW-Wendemöglichkeit erfolgen (in Verlängerung der Habichtstraße). Zur internen Erschließung sind 2 Einfahrtsbereiche vorgesehen (PKW/LKW).
- 4.2 Fußgänger, Radfahrer
Entlang der B 2 und parallel zur B 471 ist je ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der im Zusammenhang mit der Gesamtplanung die Durchgängigkeit in Ost- und Westrichtung sichert.
- 4.3 Grünordnung
Die wenigen vorhandenen Bäume werden erhalten. Die Neupflanzungen gehen von der Idee aus, die öffentl. Erschließungsstraßen und Wege durch beidseitige Laubbaumpflanzungen alleeartig zu gliedern.
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch durch Anlage von Rasenflächen, Stauden, Sträuchern, Hecken zu gestalten. Ferner sind Auflagen enthalten, die einer zu starken Flächenversiegelung entgegenwirken.
Hierin wird eine deutliche Aufwertung des Gesamtareals gesehen. Die neu gestalteten öffentlichen und privaten Grünzonen werden durch erhebliche Neupflanzungen dazu beitragen, dass die durch die Bebauung vorgenommenen Eingriffe weitestgehendst kompensiert werden können.
Von einer formellen Umsetzung der Eingriffsregelung (mit rechnerischem Quantitäts-/Qualitätsvergleich) wird nicht nur wegen der noch bis zum 31.12.2000 geltenden Rechtslage abgesehen, sondern auch im Hinblick auf die erkennbar niedrige Wertigkeit des bisher als ungegliederte, baumlose landwirtschaftliche Fläche genutzten Bestandes.
- 4.4 Architektonisches Konzept
Es hat sich in der Vergangenheit gerade in Gewerbegebieten als fast unmöglich erwiesen durch noch so strenge Festsetzungen im Bebauungsplan ein bestimmtes hohes Niveau in der späteren Architektur durchzusetzen.
Die Hauptlast ruht bei einer intensiven späteren Bauberatung im Vollzug. In den Hinweisen sind für diese Ordnungstätigkeit Empfehlungen des Stadtplaners aufgenommen worden. An Werbeanlagen werden strenge und detaillierte Anforderungen gestellt, da sie stark in die freie Landschaft und die benachbarten Gebiete wirken (vgl. Art. 63 Nr. 10. g. letzter Teilsatz BayBo). Ziel der Vorschriften ist es, der im Gewerbegebiet meist üblichen regellosen Überflutung mit optisch störenden Signalen entgegenzuwirken. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht kommt daher nicht in Betracht. Da es sich um ein einziges Baugrundstück handelt, wurde insbes. die quantitativen Einzelfestsetzungen zur Vereinfachung auf den "Geltungsbereich des Bebauungsplanes" bezogen.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Schalltechnische Untersuchung

Für den überplanten Bereich und das betroffene Umfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro Hils Consult, Kaufering).

4.5.2 Zusammenfassung und Festsetzungskonzept

Im Rahmen der Bauleitplanung soll für die Stadt Fürstentfeldbruck ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden. Geplant ist dort insbesondere die Neuansiedlung einer Mercedes-Benz Niederlassung. Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, welche Schallemissionen von den beplanten Flächen ausgehen dürfen, um die Orientierungswerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten. Für die emissionsrelevanten Flächen M (gepl. Autohaus) bzw. Z (Zusatz bzw. Erweiterungsflächen, s. Lageplan) wurden die flächenbezogenen Schall-Leitungspegel in einem iterativen Prozess so verändert, dass die Richtwerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten sind. Für die Teilfläche M (Autohaus) wurde ein flächenbezogener Schall-Leitungspegel von 66 dB(A) tags bzw. 51 dB(A) ermittelt. Bei der Ausweisung dieser Werte wurde allerdings von einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung der benachbarten Gewerbeerwartungsflächen Z ausgegangen. Wird eine solche in Zukunft ausgeschlossen, so kann das Immissions-Kontingent für die Fläche M um ca. 3 dB(A) erhöht werden.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Ausweisung von Gewerbeflächen mit den Grundsätzen der Bauleitplanung wurden die bestehenden Immissionen aus Verkehrslärm (u.a. B 471, B 2) mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Es zeigt sich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete gemäss DIN 18005 ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen tags ab einem Abstand von ca. 40 m zur B 2 (Achse) bzw. 75 m zur B 471 (Achse) eingehalten werden. Die entsprechenden Orientierungswerte von 55 dB(A) nachts können im geplanten Areal aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrslärm dagegen ohne Lärmschutz nicht eingehalten werden. Daher sollte die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter von der Einhaltung näher beschriebener schalltechnischer Auflagen abhängig gemacht werden.

Die gesamtschalltechnische Situation wurde ermittelt und mit den Schutzzielen der Bauleitplanung als im wesentlichen verträglich eingestuft.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung gestaltet sich wie folgt:

Plangebiet	15.038 qm
Baugrundstück	12.003 qm
Zulässige Grundfläche, nur Hauptgebäude	2.500 qm
Zulässige Grundfläche, Hauptgebäude mit Nebengebäude	6.000 qm
Zulässige Geschossfläche	5.000 qm

Bezogen auf die bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich folgende städtebaulichen Kennwerte:

GRZ, nur Hauptgebäude	$2.500 : 12.003 = 0,208$
GRZ, Hauptgebäude mit Nebenanlagen	$6.000 : 12.003 = 0,499$
GFZ	$5.000 : 12.003 = 0,417$

4.7 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 herzustellen.

4.8 Kosten der Maßnahme

Die Verhandlungen über den Erschließungsvertrag sind zum Zeitpunkt der Planfassung 17.10.2000 noch im Gange. Exakte Zahlen werden nach Abschluß ergänzt.
(Das Grundstück befindet sich mit Ausnahme der Bundesstraßen und einer kleinen Teilfläche der Fl.Nr. 399) im Eigentum der Stadt. Die Kosten für die Erstellung der Stichstraße, der Wege und der Versorgungseinrichtungen sind voraussichtlich umlegbar, so dass nach augenblicklichem Wissensstand mit keinen nennenswerten Kosten zu rechnen ist.

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 28/6-1
AreaI zwischen B 471 und B 2

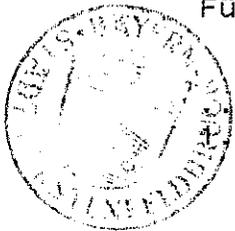
- Textteil mit Festsetzung durch Text und Begründung
in der Fassung vom: 20.03.2000
Geändert am: 17.10.2000
Geändert am: 12.12.2000

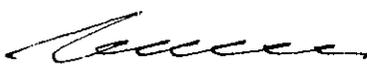
- Bebauungsplan mit Grünordnung Plan M 1 : 1000
in der Fassung vom: 20.03.2000
Geändert am: 17.10.2000

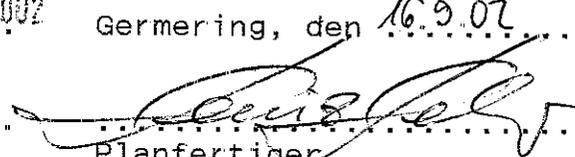
- Zur Satzung beschlossen am: 12.12.2000

Fürstenfeldbruck, den 27. Sep 2002

Germering, den 16.9.02




Bürgermeister


Planfertiger

