

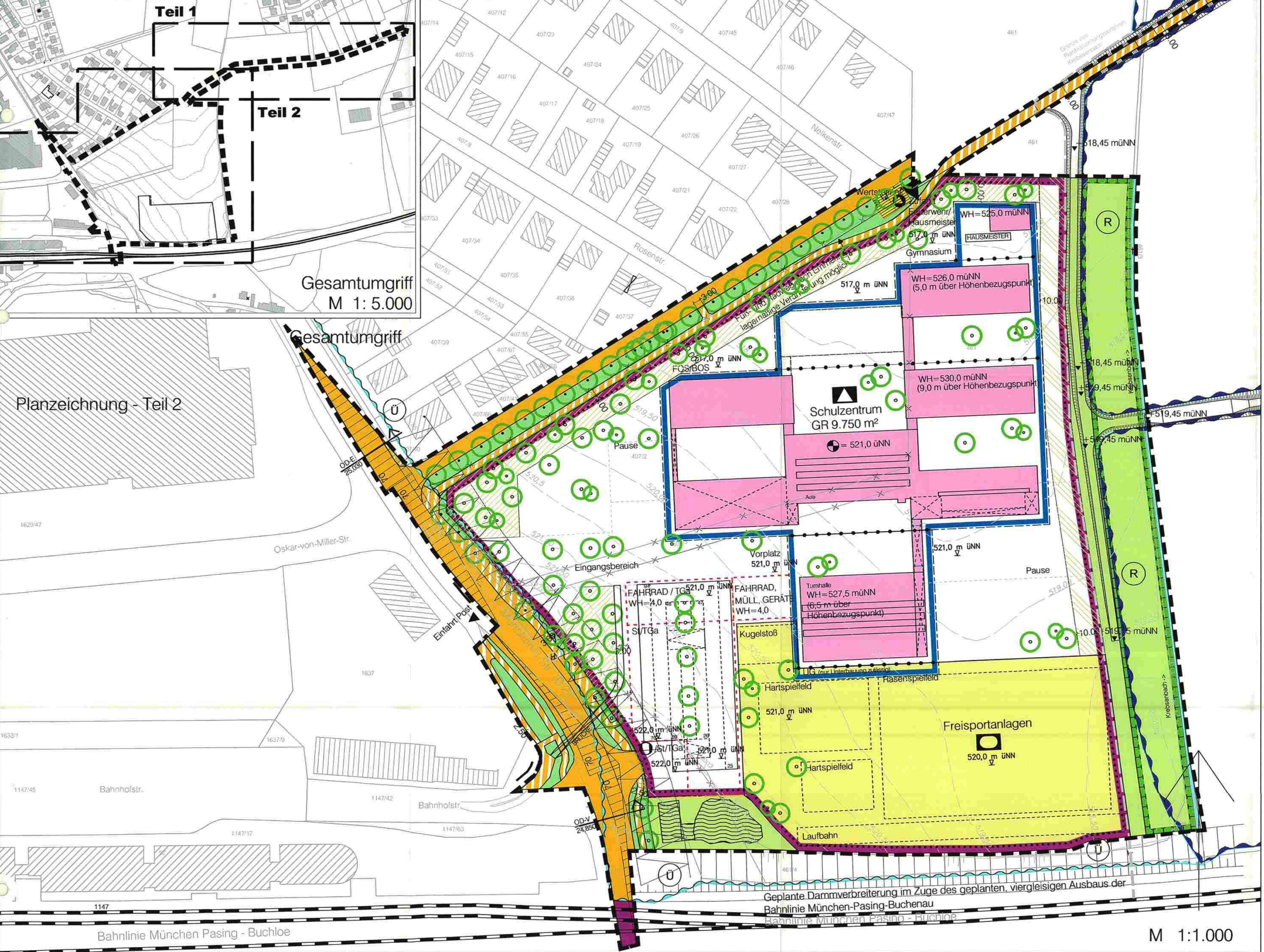
Präambel

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt auf Grund der §§ 1-4, 8, 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 1998), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichnerverordnung) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als
SATZUNG: Bestandteile des Bebauungsplanes sind diese Planzeichnung mit Textteil sowie die Begründung mit Umweltbericht.

Planzeichnung - Teil 1



Planzeichnung - Teil 2



A. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:
 - Schulzentrum: Zulässig ist die Errichtung eines Schulzentrums mit Gymnasium, Fachoberschule (FOS) und Berufsschule (BOS) einschließlich einer Trafostation und eines Blockheizkraftwerks, sowie maximal einer Hausmeisterwohnung.
 - Freisportanlagen: Zulässig ist die Errichtung von Sportanlagen und Ballfangzäunen bis zu einer Grundfläche für bauliche Anlagen von 8.600 m², dabei müssen 5.300 m² unversiegelt sein. Nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden.
- Abgrenzung unterschiedlicher Außenwandhöhen
 Maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO: 9.750 m²
 Zur Grundfläche zählen auch die Grundflächen von Balkonen, Außenterrassen, wasserundurchlässigen Terrassen etc. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,60 überschreiten.
- Höhenlage und Höhenbezugspunkt für Außenwandhöhe
 Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB) wird mit maximal 521,0 m üNN festgesetzt.
 WH = 9,0 Maximal zulässige Außenwandhöhe: Gemessen von der festgesetzten Höhenlage (OK FFB mit 521,0 m üNN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, z.B. 9,0 m über Bezugspunkt. Diese darf durch haustechnische Anlagen (z.B. Oberlichte, Aufzugsüberfahrten u.ä.) überschritten werden.
- Geländeoberfläche
 Geländeveränderungen (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen) sind von natürlichen Gelände bis maximal zur festgesetzten Höhe, z.B. 517,0 m üNN zulässig. Höhensprünge sind durch Sitz-, Stützmauern oder Böschungen im Verhältnis 1:3 anzugleichen.
- Baugrenze
 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude und Stellplätze mit der Zweckbestimmung:
 - Stellplätze und Tiefgarage. Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen zulässig.
 - Fahrradstellplätze/Fahrradstände überdacht und seitlich nicht geschlossen, nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb dieser Fläche zulässig.
 - Zulässige Wandhöhe maximal 4,0 Meter über dem festgesetzten Gelände
 - Unterbringung von Müll und/oder Geräten
 - Standort der unterirdischen Versorgungsanlage mit einem Kamin: Blockheizkraftwerk, zulässige Kaminhöhe 10 - 12 Meter über festgesetztem Geländeneiveau, Leistung < 1.000 kW
 - Flächen für Abfallbeseitigung - öffentlicher Wertstoffhof
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), lagerechte Veränderung entlang der Tulpenstraße sowie des Zugangs zum Schulzentrum möglich, ebenfalls Verbindungswege zur Tulpenstraße auf Höhe der einmündenden Straßen.
 - Fußgänger-Brücke über die Münchner Straße (B2): lichte Höhe min. 4,80 m über Fahrbahnoberkante. Die Lage darf um bis zu 20 Meter entlang der B 2 verschoben werden, die Rampe auf der Ostseite ist als Brückenbauwerk mit variabler Lage auszubilden. Die Längsneigung der Rampen darf 12 % nicht überschreiten.

- Private Grünfläche - Sicker- und Absetzbecken B 2
 - Wasserfläche - Krebsenbach
 - Private Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkung und Pflanzgeboten gem. Ziff. 5.8
 - Private Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkung und Pflanzgebot im 10-m-Schutzbereich des Damms gem. Ziff. 5.6
 - Zu erhaltender Baumbestand (siehe auch textliche Festsetzung 5.1, 5.2 und 5.7)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gem. Ziff. 5.7
 - Maßangabe in Metern, z.B. 10,00 m
- B. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke**
- bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 380
 - bestehende Höhenlinien im Halbmeterabstand, mit Angabe der Höhe über Normalnull, z.B. 520,00 m üNN
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze
 - bisheriges faktisches Überschwemmungsgebiet
 - Retentionsraum gem. HW-Freilegung Krebsenbach
 - Grenze des Planfeststellungsverfahrens Krebsenbach
 - zu errichtender Damm mit Höhenangabe der Dammkrone, z.B. 520,37 m ü NN
 - Geplante Gebäude
 - Geplante Nutzungen mit Bezeichnung, z.B. Pausenhof
 - Anbauverbotszone mit 20,0 m ab dem Fahrbahnrand
 - Werbede oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrzeuges nicht gestört wird.
 - Ortsdurchfahrtsgrenze, Verknüpfungsbereich bei Kilometer 24,850
 - Ortsdurchfahrtsgrenze, Erschließungsbereich bei Kilometer 25,030
 - Schulbushaltestelle
 - Fahrbahnverlauf mit Abbiegespuren
 - Fläche für Bahnanlagen
 - Vorhandener Geisverlauf
 - Standortvorschlag Neupflanzung Baum

C. Textliche Festsetzungen

1. Zeitliche Beschränkung des Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 Das Baurecht entsteht erst nach erfolgter Hochwasserfreilegung des Krebsenbaches
2. Art der baulichen Nutzung
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche für den Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Schulzentrum und Zweckbestimmung Sportanlagen, nach § 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB, festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Schulzentrums mit Gymnasium, Fachoberschule und Berufsschule einschließlich eines Blockheizkraftwerks, sowie maximal einer Wohneinheit (Hausmeisterwohnung).
3. Stellplätze/Erschließung
 3.1 Für das Schulzentrum sind mindestens 185 KIZ-Stellplätze sowie 240 Fahrradabstellplätze herzustellen.
 Für die Hausmeisterwohnung sind 2 Stellplätze innerhalb des Bauraumes nachzuweisen. Garagenstellplätze sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
 3.2 Von der Tulpenstraße und der Münchener Straße B2 sind ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Zufahrt von der B2 muss auf min. 20 m Länge vom Fahrbahnrand bituminös oder gleichwertig befestigt sein, in diesem Bereich ist eine maximale Längsneigung von 2,5 % zulässig. Vom Fuß- und Radweg entlang der Tulpenstraße ist ein Durchgang für Fußgänger zulässig.
4. Bauliche Gestaltung
 Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen, ausgenommen hiervon sind erdgeschossige seitlich nicht geschlossene Durchgänge, technische Anlagen, nutzbare Freireiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
5. Grünordnung und Bodenschutz
 5.1 Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen zu schützen (Baumschutzzaun, Wurzelvorhang o.ä.). Erdarbeiten im Kronenrauf-Bereich sind nur im Bereich zulässiger Zufahrten erlaubt und sind in diesen Bereichen innerhalb einer Vegetationsperiode durchzuführen und vor Wintereinbruch wieder zu verfüllen.
 5.2 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind nur heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung in Hochstammqualität mit mind. 20 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) zulässig. Der zu erhaltende Baumbestand und die neu zu pflanzenden Bäume sind in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.
 5.3 Alle zu begrünenden Flächen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugs- / Benutzungszeit der Gebäude ordnungsgemäß herzustellen und zu bepflanzen.
 5.4 Im gesamten Planungsgebiet sind Pflanzungen von Nadelgehölzen nur als heimische Arten mit max. 10 % der gepflanzten Gehölze zulässig.
 5.5 Je angefangenen 200 m² versiegelter Fläche ist ein heimischer Laubbaum gem. Ziffer 5.2 zu pflanzen. Die gem. Ziffer 5.6, 5.7 und 5.8 zu pflanzen Gehölze sind nicht anzurechnen.
 5.6 Die privaten Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkung und Pflanzgebot im 10-m-Schutzbereich des Damms sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu pflegen. Je 15 m² ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Sträucher können dabei aus gestalterischen Gründen zusammengefasst werden, so dass auch gehölzfreie Flächen entstehen. Auf die einschlägigen technischen Vorschriften wie die DIN 19112 in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gültige Fassung wird hingewiesen. Die technischen Vorschriften sind zu beachten. Auf dieser Fläche ist die Anlage einer Feuerwehrzufahrt zulässig.
 5.7 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Gehölze, die aufgrund anders lautender Bestimmungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes Hochwasserfreilegung Krebsenbach nicht zu erhalten sind, z.B. aufgrund einer vorgesehenen Bachverlegung / -renaturierung. Zur Neupflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische standortgerechte Auegehölze (u.a. Salix spec. - Weiden, Alnus glutinosa - Schwarzerle, Fraxinus excelsior - Esche, Frangula alnus - Faulbaum) zulässig. Auch hierfür sind die Pflanzvorschriften und sonstige Vorschriften des landschaftspflegerischen Begleitplanes Hochwasserfreilegung Krebsenbach zu beachten.
 5.8 Auf den privaten Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkung und Pflanzgebot ist die Errichtung baulicher Anlagen mit Ausnahme der zulässigen Durchwegungen gem. Ziffer 3.2, Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. zusätzlicher Fuß-Radwegerschließungen unzulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu pflegen. Je 25 m² Fläche ist ein heimischer Strauch sowie je 100 m² Fläche ein heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Gehölze können dabei aus gestalterischen Gründen zusammengefasst werden, so dass auch gehölzfreie Bereiche entstehen.

- 5.9 Zäune und Einfriedungen: Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die privaten Grundstücksflächen mit Nutzungsbeschränkung und Pflanzgebot sind einfriedungsfrei zu belassen.
 - 5.10 Zäune (z.B. Ballfang) außerhalb der einfriedungsfreien zu belassenden Bereiche müssen sockelfrei ausgebildet werden und einen Bodenabstand von mindestens 8 cm einhalten.
 - 5.11 Fußwege sowie Aufenthaltsflächen (Pausenhöfe etc.) sind wasserdurchlässig auszubilden.
 - 5.12 Das Bachbett des Krebsenbaches darf bis zu 20 Meter neben dem dargestellten Verlauf hergestellt werden, das heißt, der Bachlauf kann geschwungen oder mäandrierend ausgebildet werden.
 6. Schallschutz
 6.1 Der Schalleistungspegel sämtlicher Lüftungsöffnungen, Kühlheiten und andere Schallquellen der Speisevorbereitung und sonstiger technischer Anlage der Essensversorgung darf zusammen 80 dB(A) nicht überschreiten.
 6.2 Der Schalleistungspegel der Abgaskamine, Be- und Entlüftungen und sonstige technischen Anlagen der Heizungszentrale darf zusammen maximal 80 dB(A) betragen.
 6.3 Nördlich des Parkplatzes ist zur zusätzlichen Abschirmung des Parkplatzes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten. Diese muss ein Schallschirmmaß von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wände müssen schallschicht an den Boden und an die Pfosten angeschlossen werden und fugendicht verarbeitet werden.
 7. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.
- D. Textliche Hinweise:**
1. Der Bauantrag ist gemeinsam mit einem qualifizierten Freilichgestaltungsplan einzureichen.
 2. Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
 3. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf das beigefügte Gutachten "Hydrogeologische Betrachtungen im Rahmen des Neubaus des Graf-Rasso-Gymnasiums/FOS/BOS" der Crystal Geotechnik GmbH vom 08.11.2005 wird hingewiesen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis von der unteren Wasserrechtsbehörde notwendig. Zur Beseitigung von Schmutzwasser ist das Bauvorhaben vor Inbetriebnahme an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Versickerungsanlagen im Bereich der Schule sind, um einen negativen Einstau der Schule bzw. der Nachbarbebauung zu vermeiden, in einem ausreichenden Abstand zu erstellen. Die Maßgaben der ATV-A 136 sind hierbei zu beachten. Bei der Erstellung der Versickerungsanlagen ist in jedem Fall darauf zu achten, dass ein Kurzschluss zu den für die Versickerung geeigneten, wärmeisolierten Kiesen gegeben ist.
 4. Auf die im Auftrag des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erstellte Baugrunderkundung, Baugrundgutachten vom 15.12.2003 der Firma Crystal Geotechnik, Uting, wird hingewiesen.
 5. Immissionschutz
 5.1 Die Flächen für Gemeinbedarf unterliegen den Immissionen der B 2 und der Bahnlinie München Pasing - Buchloe. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom 30.11.2005 durch die BEKON GmbH, Augsburg, im Auftrag der Stadt Fürstenfeldbruck, hingewiesen.
 5.2 Bei der Planung der Freisportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" sind einzuhalten.
 5.3 Bei Herstellung von Unterrichtsräumen im Gebäude 2 nach Süden sind an der Südfassade Fenster mit der Schallschutzklasse 3 (entsprechend der VDI 2719) einzubauen.
 6. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und sind unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck ab dem 01.01.2005 der Stadt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
 7. Die aktuelle digitalisierte Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Die Planzeichnung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit.
 8. Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck; die nach § 12 (3) 1 a LuV/G festgelegten Bauhöhenbeschränkungen sind zu beachten.
 9. Die Löschwasserversorgung von 48 m³/h (Grundschutz) wird von der Stadt bereitgestellt. Darüberhinaus ist die Löschwasserversorgung vom Vorhabenträger im Einzelbauvorhaben sicherzustellen.

Ausfertigungsdatum: 10. Juli 2006
 gez. Kellerer
 Unterschrift Oberbürgermeister Kellerer

Die Übereinstimmung dieser Fotokopie mit dem Original wird hiermit bezeugt:
 Fürstenfeldbruck, den 29.6.06
 Landratsamt



Stadt Fürstenfeldbruck
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
 "Schulzentrum am Tulpenfeld"

Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Schulzentrums (Graf-Rasso-Gymnasium, Berufsschule und Fachoberschule) in Fürstenfeldbruck (Fl.-Nr. 380/12, 113, 407/2, 3, 4, 407/65, 461/5, 6, 475/2, 1147/52 und Teilflächen 380, 459, 474, 480, 461, 461/3, 4, 1147, 1147/42, 1637/4, 5 Gemarkung Fürstenfeldbruck)

Vorhabenträger:
 Landkreis Fürstenfeldbruck
 Münchner Str. 32
 82256 Fürstenfeldbruck

Planungsstand: 26.11.2002,
 geändert am 21.04.2005, 07.12.2005, 21.03.2006 und 30.05.2006

W. Graber
 C. Ufer

0 20 40 60 80 100 120 140
 M 1:1000

OPLA - BÜRO FÜR URBANPLANUNG, STADTENTWICKLUNG & ARCHITEKTUR REG. BAUMEISTER ARCH. DR.-ING. W. GRABER KIRCHPLATZ 8, 82019 STARNBERG IN ZUSAMMENREIHE MIT TERRAZEN-, LANDSCHAFTSPLANUNG, DRP.-ING. LANDSCHAFTSARCHITECT CHRISTIAN UFER, KIRCHPLATZ 8, 82019 STARNBERG