

# STADT FÜRSTENFELDBRUCK BEBAUUNGSPLAN NR 39/2 ÖSTLICH UND WESTLICH DES STOCKMEIERWEGES



PLANVERFASSER:

ANDREAS STAMMBERGER - THOMAS WILD - ARCHITEKTEN  
AM BRUNNENHOF 14 - 82256 FÜRSTENFELDBRUCK - TEL. 08141 / 63414 FAX. 08141 / 58314

FÜRSTENFELDBRUCK, DEN 22.02.1994  
GEÄNDERT AM 26.07.1994  
REDAKTIONELLGEÄNDERT AM 21.11.1994

Ergänzt und berichtigt gem.  
Bescheid des Landratsamtes  
Fürstenfeldbruck vom 20.03.1995

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung des vom Architekturbüro Stammberger - Wild gefertigten Bebauungsplanes Nr. 39/2, " Östlich und westlich des Stockmeierweges " als

## **S a t z u n g**

- Inhalt:
- A. Plandarstellung
  - B. Festsetzungen
  - C. Hinweise
  - D. Verfahrenshinweise
  - E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

## B. Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Wohnungen für betriebliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Hausmeister).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 23 und 16 BauNVO durch die Baugrenzen, die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Garagen und oberirdische Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen oder innerhalb der Bauräume errichtet werden. Garagenstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

2.3 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche

2.4 Gemäß Art. 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen. Die Höchstgrenze der Erhöhung GFZ wird auf 0,2 festgelegt.

### 3. Bauliche Gestaltung

#### 3.1 Dächer

Als Dachform für ein- bis dreigeschossige Gebäudeteile sind extensiv begrünte Flachdächer, für viergeschossige Gebäudeteile sind flach geneigte Dächer mit nicht spiegelnder Metalleindeckung und einer Neigung von 4° bis 10° zulässig.

Dachaufbauten sind als Oberlichter zulässig.

#### 3.2 Fassaden

Zur natürlichen Belichtung der Büroräume und zur transparenten Wegeführung des Stockmeierweges sind großflächig gestaltete unverspiegelte Glasfassaden zulässig.

Die südlichen Fassadenflächen sind mit gebäudenahen Bepflanzungen oder Rankgewächsen zu begrünen.

### 3.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 519,75m üNN begrenzt, um sich somit an den angrenzenden Straßen und Wegen zu orientieren. Als Bezugspunkte hierfür sind in der Oskar-von-Miller Straße und im Stockmeierweg Höhenkoten im Planteil genannt.

### 3.4 Öffentlicher Durchgang

Die lichte Breite des Durchgang muß im Minimum 12,0 m, die lichte Höhe 2,9m betragen.

## 4. Garagen und Stellplätze

Der Stauraum zwischen Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5m betragen.

Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 50 cm betragen.

Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftung vorzusehen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

## 6. Grünordnung

### 6.1 Zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes und einer sinnvollen Neuordnung ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Im Bereich der neuen Brückenführung können die gekennzeichneten Bäume gefällt werden und durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die Pflanzqualität für die Neupflanzungen wird wie folgt festgesetzt:

Acer platanoides	Stammumfang 60-70 cm
------------------	----------------------

### 6.2 Gehölzverwendung:

Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle, natürliche Vegetation.

Bäume	I. Wuchsordnung:	Stammumfang 20 - 25 cm
Bäume	II. Wuchsordnung:	Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher		Pflanzqualität 100 - 150 cm

### 6.3 Pflanzdichte

Im Bereich der Tiefgaragen sind pro 200 m<sup>2</sup> unterbauter Fläche zwei heimische Großstäucher mit min. 50 cm Aufbaudicke zu pflanzen.

Im übrigen Bereich sind pro 250 m<sup>2</sup> ungebauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsordnung I. und einer der Wuchsordnung II. zu pflanzen.

6.4 Für befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht eine andere Gestaltung aus Gründen der Funktionsfähigkeit zwingend erforderlich ist.







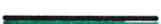


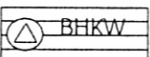


6.5 Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

6.6 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

### 7. Verkehr

Die Rampe und der Steg zum Bahnhof ist für Fußgänger- und Fahrradverkehr auszulegen. Um in Kreuzungsbereichen die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind an den geeigneten Bereichen geschwindigkeitsbegrenzende Maßnahmen einzubauen.

Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
G Ee	Art der baulichen Nutzung " eingeschränktes Gewerbegebiet"
GRZ(1) 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.
GRZ(2) 0,7	max. zulässige Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.
	Geschoßflächenzahl
IV	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 4)
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsgrünfläche
	Privatweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit (Geh- und Radweg)
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Fläche für Tiefgarage und Stellplätze
TGa	Tiefgarage
ST	Stellplätze
	Zufahrt Tiefgarage
	Fläche für Versorgungsanlagen (unterirdisches Blockheizkraftwerk mit Trafostation)
	zu pflanzende Bäume
	zu erhaltende Bäume



zu ersetzende Bäume



Private Grünfläche mit öffentlich zugänglichen Wegen



Öffentliche Grünfläche



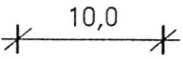
Wasserflächen



mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen



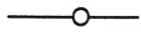
Durchgang



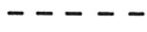
Maßangabe in Meter

### C. Hinweise

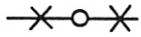
#### Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen



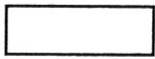
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



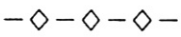
aufzuhebende Grundstücksgrenzen

1629

Flurstücksnummer: z.B. 1629



vorgeschlagene Gebäude



Hauptversorgungsleitungen



Feuerwehrezufahrt



Öffentlicher Zugang Tiefgarage



Hauptzugang Gebäude

#### Hinweise durch Text

1. Die bestehende Erdgasleitung wird im Rahmen der Neugestaltung der Oskar-von-Miller-Straße in die Fahrbahn gelegt, gleichzeitig wird der Anschluß für das BHKW erstellt.
2. Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

## D. Verfahrensvermerke

Beb.-Plan 39/2

1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 22.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 22.02.1994 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.05.1994 bis 24.06.1994 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.1994 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.1994 bis 12.10.1994 öffentlich ausgelegt.
3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.11.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist ortsüblich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 27.07.1995 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Fürstenfeldbruck, den 28.07.1995

  
Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

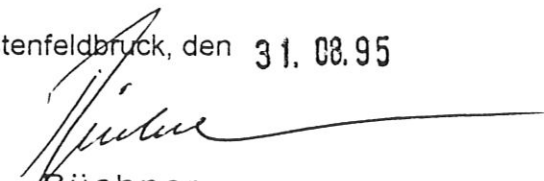
5. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 20.12.1994 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamts Fürstenfeldbruck angezeigt.

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 20.03.1995 mitgeteilt, daß eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§11 Abs. 3 BauGB).



Fürstenfeldbruck, den 31.08.95

I.A.

  
Buchner  
Jur. Staatsbeamter/



## E. Städtebauliche Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 39/2

Östlich und westlich des  
Stockmeierweges

### Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt an der Oskar-von-Miller-Straße zwischen der AOK-Geschäftsstelle und dem Einkaufszentrum im südöstlichen Teil von Fürstenfeldbruck und umfaßt ca. 1,5 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,8 km und ca. 150 m zum S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck. Das Gelände ist eben, Baumbestand ist nur im Bereich der Allee Stockmeierweg vorhanden.

Der Höchstwasserstand liegt ca. 5m unter Geländeoberkante. Besondere Maßnahmen gegen drückendes Wasser sind beim Bau zu berücksichtigen. Der Untergrund besteht aus tragfähigen Kies.

Das Gelände ist unbebaut. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt für das Planungsgebiet kein Altlastenverdacht vor.

### Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit

Im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gelände als "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht zwei getrennte Bauräume beiderseits des Stockmeierweges vor.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes war ein 1993 von der Stadt Fürstenfeldbruck und Sparkasse gemeinsam ausgelobter und im selben Jahr entschiedener Wettbewerb zur Neuordnung des Bereiches Oskar-von-Miller-Straße und Bahnhofsstraße.

Ziel und Zweck des Wettbewerbs war Ideen zusammen zu tragen für die Aufwertung des Bereiches durch neue intensive Gewerbe-, Geschäfts- und Wohnnutzung.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist im Besitz der Sparkasse. Gegenstand des Wettbewerbes war die Planung eines Verwaltungsgebäudes für ca. 400 Mitarbeiter. Der Übergang des Stockmeierweges über die Oskar-von-Miller-Straße sollte dabei in das Gebäude integriert werden.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist

- die Schaffung von Büro- und Verwaltungsflächen für die Sparkasse Fürstenfeldbruck
- Verbesserung der Hauptwegeverbindung für Fußgänger vom Stadtzentrum zum Bahnhof
- Behindertenfreundliche Gehwegführung

Die hierzu vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen sollen wie folgt begründet werden:

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als "eingeschränktes Gewerbegebiet" - (zulässig sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) - festgesetzt. Mit dieser Zielsetzung soll die im Wettbewerb beabsichtigte Nutzung ermöglicht werden und der erste Schritt zur Aufwertung des Bereiches in Angriff genommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten, wie sie schon im Wettbewerb für das Gesamtgebiet Bahnhofstraße - Oskar-von-Miller-Straße angestrebt wurden (GRZ 0,4/GFZ 0,8 - 1,0).

Diese Festsetzungen erhöhen das bestehende Baurecht um ca. 3000 m<sup>2</sup> GF.

Die GRZ (2) im Bebauungsplan zu der unterbaute Flächen, u. a. auch das zur allgemeinen Versorgung dienende Blockheizkraftwerkes gerechnet werden, wurde wegen desselben auf 0,7 erhöht.

### Erschließung

#### Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch den nur ca. 150 m entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren ebenfalls über die Bahnhofsstraße. Mit dem Ortsstraßennetz ist das Planungsgebiet durch die Oskar-von-Miller-Straße verbunden.

#### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen überwiegend Tiefgaragen zu Verfügung. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich für Besucher vorgesehen.

An der Oskar-von-Miller-Straße werden im Bereich des bestehenden Gehweges Kurzzeitparkplätze und Grünflächen mit Baumpflanzungen angelegt. Der Fuß- und Radweg wird auf den südlichen Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1628/26 und 1629 verlegt. Die entstehenden Parkplätze dürfen auf den Stellplatznachweis für die Gebäude dieser Grundstücke angerechnet werden.

Die Tiefgarage auf der Fl.Nr. 1628/26 kann teilweise öffentlich für Veranstaltungen in der Wittelsbacher Halle genutzt werden (Zeitversetzte Doppelnutzung). Ein öffentlicher Zugang sollte im Bereich des Stockmeierweges errichtet werden.

Der Stellplatzschüssel orientiert sich bewußt an den unteren Werten der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, da das Planungsgebiet sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen ist und die beabsichtigte Verwaltungsnutzung keinen nennenswerten Kundenverkehr aufweist. Zudem sind unterirdisch nur begrenzt Stellplätze möglich, da unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse auf ein zweites Untergeschoß, das in den Wasserhaushalt eingreifen würde verzichtet werden sollte.

Von einer Überdachung der Tiefgaragenrampen kann abgesehen werden, da im unmittelbaren Einwirkungsbereich keine schützenswerte Nachbarnutzung befindet.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Der Abwasserkanal sowie die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Elektrizität sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Zwischen den Stadtwerken Fürstenfeldbruck, der Erdgas Südbayern und der Sparkasse Fürstenfeldbruck wurden Vereinbarungen getroffen, um ein Blockheizkraftwerk auf sparkasseneigenem Grundstück realisieren zu können. Dieses BHKW wird in der Endausbaustufe neben dem Verwaltungsgebäude auch die naheliegenden teils öffentlichen Einrichtungen versorgen können.

#### Wege- und Leitungsrecht

Im Bereich des Stockmeierweges wird ein Wege- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Begünstigten des Leitungsrechtes sind die Stadt Fürstenfeldbruck, Stadtwerke Fürstenfeldbruck und Erdgas Südbayern.

Die bestehende Fußgängerbrücke über die Oskar-von-Miller-Straße wird abgerissen und in den Neubau integriert. Die neue Rampe soll eine Steigung von ca. 8% erhalten und den Neubau auf Höhe des 1.OG durchqueren. Das 1. OG ist auch mit einem behindertengerechte Aufzug zu erreichen. Die neue Rampe soll für Fußgänger- und Fahrradverkehr konzipiert werden. Wegen der vielfältigen sich kreuzenden Wegebeziehungen, sind in den geneigten Bereichen geschwindigkeitsbegrenzende Maßnahmen für Radfahrer notwendig.

Bestehende Versorgungsleitungen im Stockmeierweg können lagemäßig verändert werden. Sie müssen das Gebäude in einer für die Stadtwerke zugänglichen Versorgungskanal unterqueren.

Der öffentliche Fuß- und Radweg auf der Fl.Nr. 1629/70 vom Stockmeierweg zum Finanzamt wird durch ein Wegerecht ersetzt. Die Fläche kann damit dem Baugrundstück Fl.Nr. 1629 zugerechnet werden und in der Freiflächenplanung neu gestaltet werden.

Ein weiteres Wegerecht ist westlich der Gebäude, als öffentlich zugänglicher Fuß- und Radweg vorgesehen. Beide Wege dienen auch als Feuerwehrezufahrt. Eine entsprechende privatrechtliche Sicherung auf dem Grundstück FL.Nr. 1628 wird eingeleitet.

## Städtebau und Grünordnung

### Städtebau

Die in den festgesetzten Baugrenzen vorgeschlagene Situierung der Baukörper und deren Höhenentwicklung in Verbindung mit der Gestaltung der angrenzenden Straßen- und Wegeflächen und deren Bepflanzung sind das Ergebnis einer Wettbewerbsarbeit, die in Anschluß an das Wettbewerbsverfahren von der Sparkasse und dem Stadtrat Fürstenfeldbruck einvernehmlich zur weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wurde.

Die differenzierte, teils straßenbegleitene, fassende, teils sich öffnende Bebauung soll die Attraktivität der Oskar-von-Miller-Straße als Wohn- und Geschäftsstraße steigern.

Die überwiegende Anordnung der KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen ist planerisch erwünscht und ermöglicht attraktive und ökologisch wertvolle, naturnahe Gestaltungselemente in den Freiflächen.

### Grünordnung

Das Planungsgebiet hat im Bereich des Stockmeierweges mit seinen Alleebäumen und südlich der Oskar-von-Miller-Straße schützenswerten Baumbestand. Bedingt durch die neue behindertenfreundliche Neigung der Brücke, sind für eine städtebaulich sinnvolle Wegeführung Bäume aus der Allee zu fällen und durch angemessene Neupflanzungen zu ersetzen.

Ansonsten ist das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände frei von jeglichen Gehölzen.

Die entsprechenden Festsetzungen sind notwendig um den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Vorgesehen ist dabei zum einen eine alleeartige Bepflanzung entlang der Oskar-von-Miller-Straße. Zum anderen wird durch Fassaden- und Dachbegrünung ein ökologischer Ausgleich für die mit der Baumaßnahme einhergehenden Bodenversiegelung geschaffen.

Durch Fassadenbegrünungen und fassadennahe Bepflanzung können positive Aspekte wie Kühlung, Luftverbesserung und Schallabsorption der "grünen Fassaden" genutzt werden. Begrünte Dächer wiederum können nahezu flächengleich die verbaut Vegetationsfläche ersetzen. Auch wenn sie einen anderen Charakter erhält, ist sie trotzdem bzw. gerade deswegen von hohem biologischen Wert.

Mit der Möglichkeit die Freiflächen abwechslungsreich, ökologisch wertvoll und naturnah zu gestalten, bekommt die ursprüngliche landwirtschaftliche Monokulturfläche zudem einen höheren biologischen Wert.

Immissionsschutz

Zur Feststellung der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen ist ein schalltechnisches Gutachten als Grundlage für den Wettbewerb erarbeitet worden.

Unter Berücksichtigung dieses Gutachtens wird ein Gebäudekonzept vorgeschlagen, bei dem die Büroräume ausschließlich zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, nach Süden zur Oskar-von-Miller-Straße lediglich Nebenräume und Erschließungsfunktionen gelegt werden. Daher sind bei diesem Konzept keine besonderen baulichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Kosten und Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, der Stadt entstehen aus dem Bebauungsplan keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

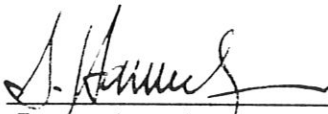
Aufgestellt: Fürstenfeldbruck, den 22.02.1994

Fortgeschrieben: Fürstenfeldbruck, den 26.07.1994

Fürstenfeldbruck, den 21.11.1994

Fürstenfeldbruck, den 21.11.1994

Stadt Fürstenfeldbruck




---

Entwurfsverfasser  
Stammberger - Wild

---

Eva-Maria Schuhmacher  
1. Bürgermeisterin