

Präambel:

Die Stadt Furstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs.1 und 4, § 9,10 des Baugesetzbuches-BauGB- i d F der Bek vom 24.6.2004 (BGBl. I S.1359), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO- i d F der Bek vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i d F der Bek vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Planzeichenverordnung - PlanZV 90 i d F der Bek vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i d F der Bek vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG-i.d.F.der Bek vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593) diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs.1 BauGB), bestehend aus Textteil und Planzeichnung als Satzung

B. Textliche Festsetzungen

- 0 Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle vorhergehenden Bebauungspläne (Teilbereich Bebauungsplan Nr. 53 - Unterer Langgeräumt Bogen)
- 1 Maß der Bebauung
 - 1.1 Eine Überschreitung der Summe der festgesetzten Grundflächen mit Flächen nach §19 Abs.4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Pausenflächen und Sportflächen) ist bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen
 - 1.2 Die Baugrenzen dürfen mit Holzdecks vor den Erdgeschoßen an jeweils einer Gebäudeseite bis zu einer maximalen Tiefe von 6 m überschritten werden
 - 1.3 Zwischen Turnhalle und Schule ist ein offener, überdachter Verbindungsgang in einer Breite bis zu 3,5m zugelassen
- 2 Baugestaltung
 - 2.1 Als Dachform sind Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von 10% zugelassen
 - 2.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht der Belichtung und Energiegewinnung dienen. Ausgenommen sind auch Vordächer und Überdachungen
 - 2.3 Der mit Planzeichen 4.4 "Überdachung" gekennzeichnete Bauraum muss mindestens auf die Hälfte der Grundfläche des tatsächlich ausgeführten Daches offen ausgeführt werden
- 3 Stellplätze/Nebenanlagen
 - 3.1 Es sind 30 Stellplätze und 3 Kleinbus-Stellplätze nachzuweisen
 - 3.2 Stellplätze sind nur auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten
 - 3.3 Nebenanlagen für Fahrräder sind nur auf der gekennzeichneten Fläche zugelassen. Ausgenommen hiervon sind kleine, nicht überdachte, Fahrradstellplatz-Anlagen mit maximal je 10 Stellplätzen auf anderen Flächen
- 4 Befestigte Flächen
 - 4.1 Feuerwehruzufahrten sind mit begrüntem Belägen zu gestalten (Pflaster mit Rasenfuge, Fugenbreite ca. 3 cm, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Beläge)
 - 4.2 Wege, Stellplatzflächen mit Zufahrten und weitere notwendige Befestigungen, wie

Pausenhof, Schulvorplatz, Terrassen sind wasserdurchlässig zu errichten (wie 4.1, zusätzlich: wasserdurchlässige Pflastersteine und Pflastersysteme, asphalt- oder kunstharzgebundene Beläge mit hohem Porenanteil)

- 5 Geländeanschlüßungen und -abgrabungen sind nicht zugelassen, ausgenommen zur Pausenhofgestaltung (Innenhof), zur Gestaltung der Freiflächen des Kinderhauses und zur Anlage von oberflächigen Ausmuldungen und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutzten Oberflächenwasser
- 6 Einfriedungen
 - 6.1 Eine Einfriedung zwischen Cerveteristraße und Ostfassade der Schule ist nicht zugelassen
 - 6.2 Einfriedungen sind als sockellose Maschendrahtzäune mit maximaler Höhe von 1,50m und einer Bodenfreiheit von 10 cm zugelassen. Ausgenommen sind Ballfangzäune bis zu maximal 4m unmittelbar um den Sportflächen. Begrünung siehe unter Grünordnung (Punkt 8)
 - 6.3 Auf der Gemeinbedarfsfläche und der privaten Grünfläche mit den zulässigen Sportanlagen sind mögliche Einfriedungen nur innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichten:
 - Auf der Nordseite ist in dem Bereich, in dem der Geh- und Radweg unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze verläuft, die Umzäunung mindestens 2m innerhalb der Grundstücksgrenze zu errichten
 - Auf der Westseite ist die Einfriedung soweit in das Grundstück hineinzusetzen, dass die für den Ausgleich herangezogene private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb der Umzäunung liegt
 - Auf der Südseite kann die Einfriedung auf der Grundstücksgrenze errichtet werden
 - 6.4 Eine Einfriedung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Südosten, Westen und Nordwesten des Plangebietes mit einem einfachen Wildzaun, maximale Höhe von 1,50m, kann zugelassen werden, wenn dies zum Schutz der Flächen erforderlich wird
 - 6.5 Ausnahmsweise kann eine Einfriedung entlang der Westgrenze des Planungsumgriff zwischen Geh- und Radweg (öffentliche Verkehrsfläche) und dem Grundstück der Bundesstraße zusätzlich zur Maßnahme nach 9.2 zugelassen werden. Die Schutzstreifen der Kraftstofffernleitung ist zu beachten
- 7 Grünordnung allgemein
 - 7.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten und Wuchsklassen zu entsprechen
 - 7.2 Bäume sind, soweit nicht Festsetzungen für gesondert behandelte Bereiche anderes vorgeben, in einer Mindestpflanzgröße von STU 16/18 zu pflanzen. Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu verwenden. Obstgehölze sind eingeschlossen. (Empfehlung siehe Artenlisten unter Hinweise)
 - 7.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche von 9 qm vorzusehen. Bei Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,00m vorzusehen
 - 7.4 Die Verwendung von Koniferen ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen. Ausnahme: einzelne Kiefern

- 7.5 Zur Begrünung und Gliederung von Stellplätzen sind ausschließlich Großbäume der Wuchsklasse I zu verwenden (Empfehlung siehe Artenliste 1 unter Hinweise)
- 7.6 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung der Grünordnung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, in der Lage der Geh- und Radwege in den öffentlichen Flächen bis zu 3m, in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 8m, sowie der Pflanzqualitäten (Mindestgröße) einzelner festgesetzter Bäume um 1 Stufe
- 7.7 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 40% der Flächen mit lockeren, dem Charakter der Lohwälder entsprechenden Gehölzpflanzungen auszustatten und zu entwickeln 30% der gepflanzten Bäume haben einer Pflanzqualität (Mindestgröße) von STU 12-14 zu entsprechen Es sind ausschließlich Arten aus den empfohlenen Artenlisten 1, 2 und 3 in den Hinweisen zu wählen
Um die Gehölzgruppen sind Wildstaudensäume zu entwickeln Die restlichen Flächen sind als extensive, trockene Wiesenflächen zu begrünen und zu pflegen
- 7.8 Die Ausgleichsflächen sind den Gemeinbedarfsflächen Montessorischule zugeordnet
- 8 Private Grünflächen und nicht überbaute Flächen des bebauten Grundstücks
- 8.1 Je 250 qm unbebaute Fläche der bebauten Grundstücksfläche ist ein Baum mit Mindest-Pflanzgröße 20/25 STU als heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I-II, Großbäume bzw mittelgroße Bäume ,oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm mit Mindest-Pflanzgröße 16/18 STU zu pflanzen und zu erhalten Die per Planzeichen festgesetzten Bäume können auf die zu erbringende Menge angerechnet werden Rotlaubige Bäume, wie sie als besondere Sorten der Baumarten Spitzahorn, Fächerahorn, Buche, Zieräpfel und -Kirschen angeboten sind, sind unzulässig (Empfehlung siehe Artenliste 1 und 2 unter Hinweisen)
- 8.2 Durchgehende Heckenpflanzungen zur Einfriedung des Grundstückes nach Festsetzung 6.3 sind unzulässig Zäune sind mit Bäumen und einzelnen Sträuchern und Strauchgruppen, wo möglich beidseits , einzugrünen
- 8.3 Entlang der Südgrenze im Bereich der Laufbahn ist die Einfriedung auf der Seite der Laufbahn durch Ranker zu begrünen
- 8.4 Der schutzenswerte Gehölzbestand im Bereich des Wäldchens im Südosten ist zu erhalten und zu entwickeln Standortfremde Gehölze sind zu entfernen, standortgerechte Gehölze und Saumarten zu ergänzen
- 9 Öffentliche Freiflächen
- 9.1 Je 200qm Begleitgrünfläche ist mindestens 1 Großbaum der Wuchsklasse I oder mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen und zu erhalten (Empfehlung siehe Artenliste 1 und 2 unter Hinweise)
- 9.2 Entlang der Böschung zur Bundesstraße ist auf der als Begleitgrün festgesetzten Fläche je nach Abstand zwischen Weg und Schutzstreifen der Kraftstofffernleitung eine 1-2 reihige Wildhecke anzulegen und zu erhalten
Pflanzmenge: 1 Strauch/1,20m in der Reihe, Reihenabstand 1,00m Mindestqualität 2xv h: 60-100 cm, mind 20 % Solitäranteil 3xv h: 100-125 cm
Je 15 lfm Gehölzpflanzung ist mindestens ein mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II als Heister einzubringen, Mindestqualität 2xv h:250-300cm(Empfehlungen siehe Artenlisten 2 und 3 unter Hinweisen)

C Hinweise durch Text

- 1 Plangrundlagen
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Der Baumbestand wurde auf Grund von Ortsbegehungen und durch Vermessung ergänzt.
- 2 Geh- und Radfahrrecht
Das Geh- und Radfahrrecht im Südosten des Schulgrundstücks sichert die provisorische Anbindung an den Geh- und Radweg im Süden des Planungsgebietes, solange er auf öffentlichem Grund wegen des bestehenden Basketballfelds nicht durchgängig hergestellt werden kann. Eine geringfügige Verschiebung der genauen Lage dieses Geh- und Radfahrrechts ist zum Erhalt von Bestandsbäumen vorzusehen. Der mit Geh- und Radfahrrecht festgesetzte Weg zu Gunsten der Allgemeinheit südlich des Wäldchens bleibt solange bestehen, solange eine Wegeverbindung auf öffentlichem Grund aufgrund des Basketballplatzes und der Halfpipe nicht hergestellt werden kann. Ist eine Verlagerung des Basketballplatzes und der Halfpipe erfolgt, so ist der Parkplatz des Jugendzentrums zu verschieben und die Ost-West-Wegeverbindung auf öffentlichem Grundstück herzustellen. Die Wegefläche auf dem Schulgrundstück ist rückzubauen, zu begrünen und im Bereich des Wäldchens als Teil des Wäldchens anzulegen. Die Dienstbarkeit kann aufgehoben werden.
3. Bauschutzbereiche
 - Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitung der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1b genannten Begrenzungen jedoch nur mit der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff. LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1b LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
 - Entlang der Westgrenze des Plangebietes verläuft eine Kraftstofffernleitung mit einem beidseitigem 3 m Schutzstreifen parallel zur Bundesstraße. Dieser Schutzstreifen darf nicht bebaut werden und ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Bei Baumaßnahmen im Umgriff sind die „Schutzanweisungen für Arbeiten im Bereich der Kraftstofffernleitungen der Nato in der Bundesrepublik Deutschland“ einzuhalten (z.B. bei Ausschachtungen im Abstand weniger als 10m zur Leitung). Zuständige FBG-Überwachungsstelle: Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH Pumpstation Unterpfaffenhofen, Germeringerstraße 1, 82152 Krailling.
 - Im Westen des Planumgriffs entlang der Bundesstraße B471 liegt ein Streifen in der Zone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG. Bei einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches wäre eine Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen. Bauräume sind innerhalb dieser Flächen nicht ausgewiesen.

- 4 Immissionen
 - Landwirtschaft:
Die im Osten anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Mit Immissionen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen.
 - Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Sport:
Auf das Grundstück wirken Straßengeräusche von der Cerveteristraße im Osten und der Bundesstraße im Westen ein, sowie Lärm von den Sportflächen im Süden.
- 5 Bodenverunreinigungen und Altlasten
Bei den auf dem Gelände durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden leichte Verunreinigungen durch Quecksilber festgestellt. Da die gemessenen Werte deutlich unter dem Grenzwert der Bodenschutzverordnung für Spielplätze und Wohnbebauung liegen, geht von diesen Verunreinigungen keine gesundheitliche Gefährdung oder Grundwassergefährdung aus. Hinweise auf konkrete Altlastenablagerungen wurden bei der durchgeführten Bodenuntersuchung nicht festgestellt. Die vorgefundenen Verunreinigungen sind im Zuge der Bauabwicklung gemäß LAGA zu behandeln.
- 6 Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung muss gesichert sein.
- 7 Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser
Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern. Vorrangig ist die breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben.
- 8 Hinweise auf weitere zu beachtende Richtlinien und Normen:
 - 8.1 Die DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und Teil 2 "Öffentlich zugängige Gebäude und Arbeitsstätten" sowie Art 51 BayBO "Bauliche Anlagen für besondere Personengruppen" sind zu beachten.
 - 8.2 Bodendenkmäler,
die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art 8 Abs 1 und 2 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
 - 8.3 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
 - 8.4 Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art 47 bis Art 50 AGBGB hingewiesen.
 - 8.5 Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090).
- 9 Hinweise zur Grunordnung
 - 9.1 Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im

Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben, in dem die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind

9.2 Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen

- ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Pinus silvestris	-	Kiefer

- ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling

- ARTENLISTE 3 Großsträucher und Sträucher

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus communis	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix nigricans	-	Schwarzweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Furstenfeldbruck, den 10. Juli 2006

apr.

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



D Begründung

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nrn 926/1, 941/5, 941/7, 952/2, 956/2, 957/3 und Teilflächen von 926,930,931,932,933, 933/2, 941/8, 952/3, 956/1, 956/3 der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Gebiet hat eine Größe von ca 3,5 ha.

2 Planrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Fürstenfeldbruck von 1983. Dargestellt sind hier Gemeinbedarfsflächen, im Zusammenhang mit den schon bestehenden Schulen, dem Jugendzentrum und Sportanlagen. Diese Flächen sind geteilt in Bauflächen entlang der Straße und den dazugehörigen Freiflächen am Ortsrand. Die Gemeinbedarfsflächen werden um ca 30 m nach Norden erweitert, die dargestellte Grünverbindung ebenfalls entsprechend nach Norden verschoben. Eine Ableitung dieses Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird vom Landratsamt anerkannt, es empfiehlt jedoch eine Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der nächsten Überarbeitung.

Der Landschaftsplan (Planungsstand 15.3.2000) stellt im Ziele- und Maßnahmenplan einen Grünzug als Verbindung von der Amperau über den Geisinger Steig bis zur Rothschaiger Straße und dem Rothschaiger Forst dar, der nördlich des Bereiches der Montessori Schule innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs verläuft. Die Flächen westlich der Cerveteristraße sind als Flächen für intensive Freizeitnutzung vorgeschlagen. Das Wäldchen im Südosteck des Bebauungsplanumgriffs ist im Landschaftsplan als Gehölzbestand eingetragen. Für die Straßenachse Cerveteri- und Baldium-Helm-Straße sind Attraktivitätsverbesserungen für Fußgänger und Radfahrer angegeben.

Dieser Bebauungsplan hat eine kleine Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr 53 "Unterer Langgeräumt Bogen" von 1974 und ersetzt damit die bisherige Festsetzung in diesem Teilbereich. Die bisherige Ausweisung als Straßenfläche wird zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg und Verkehrsbegleitgrün. Der Ausbau als Straßenverbindung ist entbehrlich geworden, da die anzuschließende Industriestraße hinter dem Viscardi-Gymnasium nicht errichtet wurde und zukünftig auch nicht angelegt werden soll. Diese Nord-Süd-Trasse ist ebenfalls nur als Geh- und Radweg ausgebaut und erhält durch den hier neu ausgewiesenen Weg eine Anbindung zu den Wohngebieten im Osten.

3 Lage und Beschaffenheit des Gebietes

3.1 Lage und Umgebung

Das Gebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Fürstenfeldbruck. Im Süden schließen Schule, Sportvereinsflächen und ein Jugendzentrum an. Die Flächen im Norden sind noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen beginnt unmittelbar die Böschung der tiefer liegenden Bundesstraße B 471. Im Osten, gegenüber der Straße, wird parallel ein Bebauungsplan für ein Wohnbaugebiet auf den noch unbebauten Grundstücken aufgestellt. Sonst grenzen bestehende Wohngebiete an. Die S-Bahn-Station Buchenau im Süden ist 900m entfernt.

3.2 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt auf einer Niederterrasse, die aus hochwürmglazialen Schottern gebildet ist. Es ist so gut wie eben. Der Längsschnitt durch das Gelände weist einen maximalen Höhenunterschied von 40 cm auf. Das Gebiet

liegt auf rund 537m uNN Die Bundesstraße im Westen ist um ca. 6m tiefer gelegt (531m uNN) Auf den Schottern haben sich flach- mittelgründige Parabraunerden gebildet, örtlich überdeckt mit Abschwemmmassen oder Lößlehm. Der kiesige Untergrund ist gut tragfähig, die Bodenstruktur eignet sich zur oberflächennahen Versickerung. Der Grundwasserstand liegt bei 9,00m unter der Geländeoberkante. Altlasten sind nicht bekannt.

Bodenuntersuchungen der Fa. Kraft + Dohmann ("Orientierende Bodenuntersuchungen hinsichtlich abfallrechtlicher Belange beim Erdaushub" 11. Mai 2004) haben Oberbodenmächtigkeiten zwischen 30 und 40 cm ermittelt. Dies entspricht der Bearbeitungstiefe der Ackerflächen. Er wird als schluffig, humos, kiesig, sandig, dunkelbraun beschrieben. Es wurden bei den untersuchten Mischproben maximale Quecksilberwerte von 2,1 mg/kg (Atomabsorptionsspektrometrie) ermittelt. Damit sind die Grenzwerte nach Bodenschutzverordnung vom 19.6.1999 unterschritten. Sie liegen für Quecksilber bei Spielplätzen bei 10 mg/kg Trockensubstanz, bei Wohngebieten bei 20 mg/kg. Damit geht keine gesundheitliche Gefährdung von den Bodenverunreinigungen aus.

Es besteht auch keine Gefahr einer Grundwasserverunreinigung, da die Konzentration in den 3 Mischproben unter dem Hilfswert 1 des LfW-Merkblattes 3.8/1 "Untersuchung und Bewertung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Wirkungspfad Boden-Wasser" liegt. Hinweise auf konkrete Altlastenablagerungen wurden auf dem Grundstück nicht festgestellt.

3.3 Vegetationsbestand

Die Fläche ist landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Westen des Planungsgebietes grenzt die intensiv bewachsene Böschung zur Bundesstraße B 471 an. An der Cerveteristraße besteht im Südosteck des Planungsgebietes ein kleines Wäldchen oder eher eine Feldholzinsel, die mit den einzelnen Eichen und trockenheitsliebenden Gehölzen wie Hainbuchen, Weißdorn, Liguster, Wildrosen an die Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldgesellschaft der potentiell natürlichen Vegetation erinnert, wie sie in den Lohwäldern noch auf einigen Standorten des Naturraumes vorgefunden werden können. Das Wäldchen ist stark durchwachsen mit vielen Pappeln und daher in seinem momentanen Zustand gewissermaßen degradiert. Eine Eiche ragt besonders hervor. Die Fläche des Wäldchens umfasst ca. 1000 qm. Die Fläche ist im Landschaftsplan als potentielle 6d(1) Fläche ausgewiesen. Nach Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bestimmungsschlüssel für Flächen nach Art 13 d (1) BayNatSchG erfüllt die Fläche nicht die notwendigen Kriterien, um als Biotop Schutzstatus zu haben.

4 Anlass der Planung

Die Montessori Gemeinschaft Furstenfeldbruck e.V. möchte in Furstenfeldbruck eine Montessori Grund- und Hauptschule mit Kinderhaus, 1-fach Sporthalle sowie Freisportflächen errichten. Die Schule ist für 300-350 Schüler, je zur Hälfte als Grund- und Hauptschule und als Gymnasium geplant. Die Stadt begrüßt die Ansiedlung dieser Schule und unterstützt die Errichtung an diesem Standort nördlich der bestehenden Schulen und Jugendeinrichtungen.

Die Stadt Furstenfeldbruck hat in einem Plangutachten für einen größeren Umgriff südlich der Rothschaiger Straße ein Gesamtkonzept für die Schule, 2 Wohngebiete und ein Gewerbegebiet erarbeitet und die Standortbedingungen überprüfen lassen. Das Gesamtkonzept soll in Teilabschnitten in Bebauungspläne umgesetzt werden. Dieser Bebauungsplan für die Montessori-Schule mit Kinderhaus ist der 1. Schritt.

5 Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die

Errichtung der Schule geklärt und geschaffen und eine ausreichende Erschließung gesichert werden. Eine Montessorischule soll errichtet werden mit einer hohen Qualität des Freiraumes, der die Standortqualitäten am Ortsrand nutzt und in dem vielfältige Freiraumbezüge und -nutzungen eine soziale Identifikation und Naturerfahrung ermöglichen. Ökologische Gesichtspunkte wie Energieoptimierung und Regenwasserrückhalt und -versickerung in den Freiflächen soll berücksichtigt werden. Durchgehende Grünverbindungen sollen in Verbindung mit den notwendigen

Ausgleichsflächen gesichert werden:

- in Ost- Westrichtung nördlich und südlich der Schule, zwischen Landschaft, dem Schöngesinger Forst, Rothschaige im Westen durch die Stadt, im Anschluss an den Geisinger Steig zum Ampertal bei Fürstenfeld
- in Nord- Südrichtung entlang der Böschung der Bundesstraße zwischen Rothschaiger Straße im Norden und dem verbleibenden Grünstreifen westlich der Schulen im Süden. Die vorhandene Feldholzinsel westlich an der Cerveteristraße soll erhalten und aufgewertet werden

6 Baugebietskategorie

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Schuleinrichtung vorgenommen. Dabei wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung die Bebauung auf den östlichen Bereich des Grundstücks konzentriert und auf den westlichen Flächen die ergänzenden Freiflächenutzungen der Schule untergebracht

7 Bebauung

Das Baukonzept wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens in einem Gutachten im Auftrag der Montessori-Gemeinschaft Furstenfeldbruck e.V. entwickelt und in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans berücksichtigt

7.1 Die Anordnung der Gebäude

Die einzelnen Baukörper von Schule, Kinderhaus und Turnhalle werden auf dem östlichen Grundstücksteil um einen nach Westen und Süden geöffneten Hof gruppiert. Dabei werden die Gebäude ca. 40m von der Fahrbahn der Cerveteristraße abgerückt, um ein Vorfeld mit ausreichend Platz für die Erschließung zu gewährleisten und einen angenehmen Eingangsplatz für die Schüler gestalten zu können. Das bestehende Wäldchen in Süden dieses Vorbereichs soll dabei erhalten und zur räumlichen und gestalterischen Fassung herangezogen werden

7.2 Festsetzungen zu den Gebäuden

Die Gebäude sind als Kuben und mit Flachdächern geplant. Die Flachdächer sind, soweit nicht aus Glas oder mit Kollektoren versehen, aus ökologischen Gründen zu begrünen. Ausgenommen sind Vordächer und offene Überdachungen, um bei diesen untergeordneten Flächen Gestaltungsfreiheiten zu lassen und leichte Konstruktionen zu ermöglichen

Schule und Kinderhaus dürfen maximal 2-geschossig gebaut werden, die Turnhalle 1-geschossig, wobei hier die größere Höhe der Sporthalle berücksichtigt ist

7.3 Abstandsflächen

Durch die Dimensionierung der Bauräume für die hofartige bauliche Anlage, die Größe des Innenhofes, sowie der Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen nach BayBO mehr als erfüllt. Das Baufenster für die Überdachung schiebt sich nur im Bereich des Treppenhauses näher vor die Ostfassade der Schule. Bei dem dargestellten Abstand beider Bauräume von 5m kann der Brandschutz gewährleistet werden. Belichtung und Besonnung werden nicht beeinträchtigt. Auf Festsetzungen zu den

Abstandsflächen wird daher verzichtet

7.4 Maß der Bebauung

Das zulässige Maß der Überbauung ist für die Bauräume im Plan als Maß angegeben. Dieses Maß schließt Überdachungen und Verbindungen zwischen den Einzelbaukörpern mit ein, aber auch eine mögliche spätere Erweiterung der Schule um bis zu 4 Klassenräume. Die zulässige maximale Geschoßfläche ergibt sich aus der zulässigen Geschoßigkeit. Bezogen auf das Baugrundstück mit 12.640 qm ergibt die Summe der Grundflächen für die Gebäude und Überdachungen mit GR 4675 qm eine Grundflächenzahl mit 0,37. (Bezieht man die überbaute Fläche auf das gesamte Schulgrundstück mit 26.179 qm so wird hier rechnerisch eine GRZ von unter 0,2 eingehalten.) Die nach § 19(4) BauNVO in der Grundfläche zu berücksichtigten Verkehrsflächen und Nebenanlagen sind durch den Bedarf an befestigten - aber nicht vollständig versiegelten - Bewegungsflächen für die Kinder höher als die zulässige 50%ige Überschreitung der Gebäudegrundflächen. Aufgrund der Unterteilung des Grundstücks in ein etwas kleineres Baugrundstück und etwas größere private Grünflächen ergibt sich eine Versiegelung und Teilversiegelung mit >80% des Baugrundstücks durch Überbauung, Verkehrsflächen, Pausenhof und Eingangsbereich. Dem steht eine Versiegelung / Teilversiegelung mit ca 47% bezogen auf das Gesamtgrundstück abzüglich der Ausgleichfläche gegenüber (befestigte Sportflächen berücksichtigt).

8 Erschließung

8.1 Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich über die Cerveteristraße. Innerhalb eines ca 40 m tiefen Vorbereichs zwischen Fahrbahn und Gebäude ist die Erschließung organisiert:

- 2 Warteplätze für Schulbusse (Standardbus) entlang der Fahrbahn innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Abmessungen entsprechend EAE-Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Um ausreichende Funktionsflächen und Bewegungsräume für Fahrzeug und Fahrgäste, sowie für Gehweg und Radweg zu gewährleisten, werden hier die gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Maßen aufgeweitet und liegen damit in Teilbereichen auf dem privaten Grundstück. Die 8m breite Fläche bis zur Fahrbahnkante berücksichtigt zB: 2,5m Busbucht, 2m Ausstiegs-/Wartebereich, 3,5m für getrennten Fuß- und Radweg; daran schließen weitere Aufenthaltsflächen auf dem Schulgrundstück an.
- Halteplätze für Kleinbusse je nach Bedarf sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze, auf dem Lehrerparkplatz, zusätzlich unterzubringen.
- KFZ-Stellplätze für Lehrer und Personal (30 Stpl). Der Stellplatzbedarf wurde hier wegen der speziellen Nutzung durch die Träger der Montessori Schule nach dem konkreten Bedarf für Lehrkräfte und Personal von Schule und Kinderhaus empirisch ermittelt. Damit wird hier die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstfeldbruck nicht angewandt.

Eine Ermittlung nach dieser Satzung ergäbe eine geringere Anforderung, zum Vergleich:

- Grund-, Hauptschule :12 Klassenzimmer, 1 Stpl je Klasse	12	Stpl
- Kinderhaus, Kiga+Krippe, 3 Gruppen á14 Kinder je 25 Kinder + 1 Besucherstpl	1	Stpl
	2,68	Stpl
- Spätere Erweiterung Gymnasium:		
3 Klassen á 26 Schüler, 1 Stpl je 25 Schüler	3,12	Stpl
1 Klasse über 18 Jahre, 1 Stpl je 8 Schüler über 18 Jahre	<u>3,25</u>	<u>Stpl</u>

Summe, gefordert nach GaStS	22	Stpl
Im B-Plan festgesetzt :	30	Stpl

Die nach Bebauungsplan geforderten Stellplätze gehen damit über den Stellplatznachweis nach GaStS hinaus
 Außerhalb der Unterrichtszeiten stehen diese Stellplätze den externen Nutzern der Sporthalle zur Verfügung
 Bei der Anlage des Lehrerparkplatzes ist darauf zu achten, dass der anliegende Gehweg nicht durch fahrende und parkende Autos beeinträchtigt wird

- Die Parkplatzbucht entlang der Fahrbahn ist als zusätzliche Haltefläche für den Bring- und Holverkehr von Kindergartenkindern und Schülern durch Eltern vorgesehen. Hier können 8 PKW gleichzeitig halten. Es ist beabsichtigt, die Verfügbarkeit durch Parkzeitbegrenzung während der Schulzeit zu sichern
- überdachte Fahrradabstellplätze für die Schüler in ausreichender Zahl
 Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan festgelegt und gesichert, bzw. bei Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen über einen Städtebaulichen Vertrag in Anlage und Unterhalt gesichert
 Die zulässige Überdachung, die mindestens zur Hälfte ihrer Grundfläche ohne Seitenwände auszuführen ist, soll den Schülern auch bei Regen eine sichere Wartefläche anbieten

8.2 Geh- und Radwege

Die Erschließung der Schule erfolgt ebenfalls über die beidseitigen Geh- und Radwege entlang der Cerveteristraße. Im nördlichen und südlichen Anschluss ist hier von einer Breite von 2,00m für den Radweg und 1,50m für den Gehweg auszugehen, auch wenn der Ausbauzustand dem zur Zeit noch nicht entspricht. Zusätzlich ist der weitgehend vorhandene Baumgraben entlang der Fahrbahnkante von 2,00m zu berücksichtigen.
 Eine gesicherte Querungsmöglichkeit über die Fahrbahn ist für die Schüler beabsichtigt, die genaue Festlegung der Lage und der Ausführung jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Über die Erschließung der Schule hinaus werden mit diesem Bebauungsplan wichtige Geh- und Radwegverbindungen von der Bebauung in die freie Landschaft gesichert:

- Ein Geh- und Radweg im Norden der Schule wird entsprechend der Plandarstellung geführt und auf öffentlichem Grund liegen.
 Er stellt als Vorbereitung zum beabsichtigten städtischen Grünzug zwischen Ampertal und dem Rothschaiger Forst vorweg die fehlende Wegeverbindung her
- Ein Geh- und Radweg im Süden der Schule und nördlich des Jugendzentrums wird neu geschaffen. Dieser Weg wird im östlichen Teilstück entlang der Grenze über das Schulgrundstück geführt und hier über eine Dienstbarkeit gesichert. Langfristig ist eine gradlinige Wegeführung außerhalb des Schulgrundstücks geplant, jedoch erst nach Verlagerung des bestehenden Basketballfeldes, der mobilen Halfpipe und Umbau des Parkplatzes für das Jugendzentrum realisierbar. Wird der Basketballplatz an dieser Stelle aufgelöst, so verzichtet die Stadt auf die Dienstbarkeit für den Weg auf dem Schulgrundstück und stellt den Weg auf ihrem eigenen Grundstück her

Beide Wege zusammen ermöglichen Wegewahl und Rundwege Richtung Rothschaige und eine Verteilung der zu erwartenden starken Benutzung

Solange der südliche Weg nur über die mit Dienstbarkeit gesicherte Fläche durch das Wäldchen führt, ist jegliche Befahrung mit Kraftfahrzeugen hier zu vermeiden

- Ein Geh- und Radweg im Westen der Schule entlang der Böschung der Bundesstraße verbindet diese beiden Wege und führt nach Norden zur Rotschwaiger Straße und zur Brücke über die Bundesstraße. Er wird ebenfalls über öffentlichen Grund geführt. Da hier die Böschung zur Bundesstraße einen möglichen Gefahrenpunkt darstellt, ist ein Zaun in diesem Bereich bei Bedarf zugelassen. Es ist ggf. mit der Straßenbauamt München zu klären, ob dieser Weg auf das Straßengrundstück geschoben werden kann, um bei Berücksichtigung des Schutzstreifens der Kraftstofffernleitung diesen Zaun nicht zu nah an den Weg rücken zu müssen.

Der Umgriff des Bebauungsplans wurde so gewählt, dass diese Wege im Bebauungsplan erfasst sind und damit gesichert werden können.

Eine Feuerwehrezufahrt zum Schulgrundstück ist über den Geh- und Radweg nördlich der Schule, soweit er unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze zur Schule verläuft, zugelassen. Hier ist auch auf öffentlichem Grund von den Stadtwerken im Rahmen der Ergänzung der Löschwasserversorgung für die geplanten Baugebiete entlang der Cerveteristraße ein Hydrant geplant. Die Löschwasserversorgung ist durch die Trinkwasserleitung mit einer Kapazität von 96 cbm/Stunde sichergestellt.

9 Geräuschimmissionen

Zu den Geräuschimmissionen auf dem Grundstück liegen Gutachten des Ingenieurbüros Dorsch Consult, München, (April 2003) vor. Im Rahmen der Bearbeitung eines Plangutachten für den Bereich östlich und westlich der Cerveteristraße wurden die Aussagen des Gutachtens über die Verkehrsgläusche durch das Büro Steger & Piening, München, entsprechend der bestehenden Verkehrsregelung (Beschränkung auf 30 km/h und Verbot für LKW über 7,5t) weiter präzisiert. Ferner wurde eine aktuelle Vermessung der Straßenböschung entlang der Bundesstraße berücksichtigt.

Eine Berücksichtigung des im Plangutachten angedachten eingeschränkten Gewerbegebiets im Norden der Schule ist hier nicht möglich, da dazu keine weiteren Erkenntnisse vorliegen. Dieses Gewerbegebiet wird jedoch durch den geplanten Grunzug von der Schule mindestens 30m abgerückt sein.

9.1 Straßenverkehrsgeräusche

Verkehrsgläuschimmissionen treten ausgehend von der Bundesstraße und der Cerveteristraße auf. Bei dem vorgesehenen Abstand der Gebäude mit 40 m von der Cerveteristraße und über 150m zur Bundesstraße sind nach der Beurteilung des Büros Steger & Piening keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich (siehe Erläuterungen Steger & Piening zum städtebaulichen Gutachten, sowie schalltechnische Berechnung vom 17.5.04). Unter Berücksichtigung aller derzeit und zukünftig vorhandenen verkehrsregelnden Maßnahmen in der Cerveteristraße wird der Orientierungswert von 55 dB nicht überschritten.

Das Straßenbauamt München plant einen 4streifigen Ausbau der Bundesstraße. Der Ausbau ist im Bundesverkehrswegeplan unter der Dringlichkeit "weiterer Bedarf" enthalten. Da dies noch keine hinreichende Verfestigung bedeutet, ist der Ausbau hier nicht zu berücksichtigen und gegebenenfalls erforderlicher Schallschutz dann durch den Straßenbauträger zu erstellen. Schutzbedürftige Wohnungen sind auf dem Grundstück nicht geplant.

9.2 Sport- und Freizeitgeräusche

Für Schulen sind in der Sportanlagen- Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) konkrete Immissionsrichtwerte nicht genannt. Sonstige schutzbedürftige Einrichtungen sind nach § 6 der 18. BImSchV entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Auf Grund des Nutzungszusammenhangs ist davon auszugehen, dass Geräusche von Schulsport an Schulen nicht als schädliche Umwelteinwirkung zu bewerten sind. Nicht schulsche Nutzung auf der Sportanlage findet in der Regel außerhalb der Zeiten des Schulbetriebs statt. Nach der schalltechnischen Untersuchung von Dorsch-Consult verursacht Vereinssport an der Südfassade des Schulgebäudes in den Ruhezeiten nach Nr. 3 in § 5 der 18. BImSchV Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) Werktags und 55 dB(A) Sonntags. Dies entspricht den Immissionsrichtwerten in Mischgebieten. In diesen Ruhezeiten findet Schulbetrieb in der Regel nicht statt.

Unabhängig davon ist eine erhöhte Schutzbedürftigkeit in den Ruhezeiten der 18. BImSchV an Schulen nicht anzunehmen. Auch in diesen Zeiträumen gelten deshalb die Richtwerte außerhalb der Ruhezeit. Insgesamt betrachtet kann deshalb von einer schalltechnischen Verträglichkeit der neuen Schule mit dem südlich vorhandenen Schulsportgelände ausgegangen werden.

Die ebenfalls vorhandene Halbpfeife-Anlage kann gemäß Gutachten Spitzenpegel bis zu 80 dB(A) am Schulgebäude verursachen. Dies entspricht bei Einwirkung außerhalb der Ruhezeiten dem zulässigen Geräuschniveau eines reinen Wohngebiets. Eine höhere Schutzbedürftigkeit ist auch an einer Schule nicht anzunehmen.

Sollten wider Erwarten doch Störungen der schulschen Nutzung eintreten, so müssten die Nutzungszeiten für den Vereinssport und der Halbpfeife entsprechend reduziert werden oder die mobile Anlage an einen anderen Ort verbracht werden.

9.3 Fluglärm

Der nördliche Ortsbereich liegt im Fluglärmbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Das Planungsgebiet liegt jedoch weit außerhalb der Fluglärmzonen A bis C.

10. Bauschutzbereiche

10.1 Bundesstraße

Im Westen des Planungsgriffs liegt ein schmaler und breiterer Grundstücksstreifen entlang der Bundesstraße B471 in den Zonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG. Dies bleibt aber ohne Auswirkungen, da hier keine Bauflächen ausgewiesen sind.

10.2 Kraftstofffernleitung

Parallel zu Bundesstraße verläuft eine unterirdische Kraftstofffernleitung Lelpheim - Oberpfaffenhofen, direkt neben der Westgrenze des Planungsumgriffs innerhalb des Planungsgebietes. Ihr östlicher Schutzbereich mit 3m Breite reicht innerhalb der Grünfläche neben dem Nord-Süd-Weg in den Planungsumgriff hinein.

10.3 Flugplatz

Die Lage des Planbereichs im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Flugplatzes Fürstenfeldbruck bedingt eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu der Bebauung. Die vorgesehenen Gebäude liegen jedoch weit innerhalb des bebaubaren Höhenprofils für diesen Bereich.

Ob Einschränkungen für die Kranhöhen der Baustelle bestehen, wäre zu prüfen.

11 Grunordnung

Die grunordnungsplanerischen Festsetzungen dienen dazu,

- das Planungsgebiet in die Landschaft einzubinden,
- durch die Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft für einen möglichst geringen Eingriff der Maßnahme zu sorgen,
- Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffes bereits innerhalb des Gebietes vorzusehen,
- ein hochwertiges Umfeld zu sichern

Von den grunordnungsplanerischen Festsetzungen kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Abweichung der hier in der Begründung dargelegten planerischen Absicht nicht widerspricht

11.1 Einbindung in die Landschaft

Mit Anordnung der Bebauung an der Cerveteristraße sind die Freiflächen der Schule zur Landschaft hin orientiert und stehen in der Fortführung der Schulfreiflächen im Süden. Damit nimmt die Intensität der Nutzung von Osten nach Westen ab, so dass im Westen und Nordwesten die notwendigen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden können. Mit den umlaufenden öffentlichen Flächen wird ein wesentlicher Teil der Grünverbindungen nach Westen gesichert.

11.2 Grünverbindungen

sind als öffentliche Verkehrsflächen mit Wegeflächen für Fußgänger und Radfahrer und breiteren Streifen mit Begleitgrün gesichert:

Im Westen des Grundstückes der Montessorischule ist im Anschluß an die Ausgleichsflächen eine 8 m breite öffentliche Fläche vorgesehen, die nach Norden bis zur Rothschaiger Straße verlängert wird.

In Ost-West-Richtung wird der langfristig geplanten Grünzug durch einen öffentlichen Weg vorbereitet, der zu den weiterhin landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt. Er wird bereits jetzt durch die Ausgleichsfläche im Nordwesten aufgewertet.

Entlang der Südgrenze des Schulgrundstückes ist eine Grünverbindung zwischen den Gemeinbedarfseinrichtungen geführt. Damit wird auch die Durchlässigkeit der mit dieser Planung entstehenden großen Gemeinbedarfsfläche erhalten.

Diese öffentlichen Flächen erweitern außerdem bereits vorhandene Grünbestände entlang der bestehenden Schule im Süden und auf der Böschung entlang der Bundesstraße und erfüllen Funktionen als

- Grünverbindung,
- extensiver Streifenraum,
- offener Bewegungsraum für alle Anwohner

11.3 Ausgleichsflächen

Die mit Planzeichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen entwickelt und aufgewertet:

Es werden Vegetationstypen entwickelt, die als typisch für den Naturraum angesprochen werden und in der Kombination eine Einheit mit hohem Wert für Natur- und Landschaft bilden. Langfristig sollen die Bereiche als Trittsteinbiotope zur Vernetzung der Lebensräume beitragen können:

Halbmagerassen mit Haid-Charakter, bereichsweise verdichtet zu lichten Eichen-Kiefern/Eichen-Hainbuchen-Wäldchen oder wärmeliebenden Gebüschern bzw Rändern mit vorgelagerten Säumen

Die landwirtschaftliche Nutzung ist aufzugeben, die Böden sollen gezielt ausgemagert werden. Mit geeignetem Saatgut (optimal mit Heudrusch aus vergleichbaren Magerstandorten oder autochthon gewonnenem Saatgut mit ca 5gr/qm) werden sie eingesät. Pro Jahr sind 2 Mähgänge in jeweils 2 Abschnitten durchzuführen. Der 1. Mähgang soll nach dem 30. Juni erfolgen. Zu den Gehölzbereichen hin ist ein mindestens 2m breiter Wildstaudensaum von der Mahd auszunehmen.

Die Gehölzbereiche sind gemäß der Empfehlungsliste im Landschaftsplan (siehe Artenlisten unter Hinweise) mit Gehölzarten wie Stieleiche, Waldkiefer, Winterlinde, Hainbuche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldulme, Birke, Eberesche, Feldulme, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Berberitze anzulegen.

Entlang den neu angelegten Gehölzbeständen soll durch Ansaat (Saumarten ohne Gräser) ein wärmeliebender, durchgehend und breitangelegter Wildstaudensaum entwickelt werden. Diese Wildsäume sind entsprechend ihrer Entwicklung nur im Turnus von mehreren Jahren zu mähen. Die Pflanzungen können weitgehend sich selbst überlassen werden. Durch den Kontakt zu linearen Grünstrukturen und den nahen großflächigen Wald jenseits der Straße werden Migrations- und Habitatpotential des gesamten Grünbereiches unterstützt.

Mit den per Planzeichen und Text festgesetzten Bäumen wird ein stabiles Grungerüst geschaffen.

Die kleine Feldholzinsel "Wäldchen" im Südosten des Planungsgebiets wird im Wesentlichen erhalten und in einem kleinen Bereich erweitert. Zur Aufwertung des Bestandes sollen die standortfremden Gehölze, insbesondere die Pappeln, entfernt und ein Waldrand mit wärmeliebenden Gehölzen entwickelt werden, um den Bestand vor übermäßigem Betreten zu schützen.

11.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die Begrünung der nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks der Schule soll sich im Wesentlichen aus dem Artenspektrum der potentiell natürlichen Vegetation zusammensetzen, um insbesondere in den nach außen gerichteten Flächen zusammen mit den Grünflächen ein raumwirksames Gesamtbild und eine landschaftlich wirksame großflächige Grünstruktur zu ergeben.

Aus diesem Grund wurden auch Koniferen und rotlaubige Baumarten ausgeschlossen.

11.5 Ableitung und Versickerung von Dachwassern und sonstigen unverschmutzten Niederschlagswassern

Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser problemlos zu. Die Versickerung kann in Form von Sickermulden oder auch Rückhalteteichen mit Versickerungsbereich angelegt werden.

12 Auswirkungen der Planung

12.1 Städtebauliche Ordnung, Soziale Auswirkungen

Die Ansiedlung der Montessori Schule rundet das Schul- und Kindergartenangebot der Stadt Fürstenfeldbruck sinnvoll ab. Eine entsprechende Nachfrage besteht. Durch die vorgesehenen gestaffelten Schulbeginn- und

Schulschlusszeiten mit dem Viscardi-Gymnasium sind auch keine Verkehrsproblem zu erwarten
Für die umliegende Wohnbevölkerung wird durch die freigehaltenen Wegeverbindungen der Siedlungsraum nicht abgeriegelt, sondern gerade der Zugang in die nahe freie Landschaft ausgebaut und gesichert

12.2 Grunordnung und Behandlung des Eingriffes

Mit der vorliegenden baulich-grünordnungsplanerischen Konzeption und den daraus entwickelten Festsetzungen wird die Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft bei der geplanten Schulbebauung so gering wie möglich gehalten
Verschiedene Vermeidungsmaßnahmen wurden mit den Festsetzungen getroffen
Außerdem konnten bereits innerhalb des Planungsgebietes Ausgleichsflächen ausgewiesen werden
Dies wird in der folgenden Abhandlung zur Anwendung der Eingriffsregelung nach BnatSchGzusammenfassend erläutert:

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff der durch die geplante private Baumaßnahme zur Errichtung der Montessorischule unvermeidbar entsteht
Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind den Gemeinbedarfflächen Montessorischule zugeordnet
Der notwendige Ausgleich hierfür wird ermittelt

- Schritt 1:
Ermittlung der Eingriffsschwere im Planungsgebiet
Die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt folgende Spannweiten an: Gebietskategorie I Typ A :0,3 - 0,6 Typ B :0,2 - 0,5(landwirtschaftliche Intensivfläche)
Das Planungsgebiet liegt mit einer GRZ von 0,37 im unteren Bereich von Nutzungs- und Versiegelungsintensität:
Bei der ermittelten Grundflächenzahl von 0,37 (ohne Flächen nach §19 (4) BauNVO für Nebenanlagen/Stellplätze), wird die Eingriffsschwere Typ B zugeordnet
- Schritt 2:
Ermittlung des Kompensationsfaktors
Gemäß den Anwendungsrichtlinien wird aus der Überlagerung der Gebietskategorien mit dem Eingriffstyp folgender Wert festgesetzt:
 - für den Eingriff der Bauflächen und der versiegelten Sportflächen auf landwirtschaftliche Flächen der Faktor 0,3
 - für den Eingriff für Erschließungsflächen für die geplante Baumaßnahme auf das "Wäldchen" der Faktor 1,0Vermeidungsmaßnahmen
Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen für umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen vor:
 - wirksame Durch- und Eingrünung und Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes
 - wasserdurchlässige Beläge
 - Möglichkeiten der Flächenversickerung
 - Dachbegrünung

Schritt 3:

Ermittlung der notwendigen Kompensationsflächen

In einem Überlagerungsverfahren, das die unterschiedlichen Gebietskategorien und die Eingriffstypen berücksichtigt, werden die notwendigen Kompensationsflächen ermittelt

(Siehe Berechnungsplan Kompensationsflächen)

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet

34.510 qm

Öffentliche Flächen		8 331 qm
öffentliche Grünverbindungen (als Neutralfläche)	5 684 qm	
Ausgleichsfläche, ausserhalb des Schulgrundstücks	1 977 qm	
Rad- und Gehweg an der Cerveteristraße (Bestand)	670 qm	
Montessori-Grundstück		26 179 qm
Eingriffsflächen:		14 348 qm
Bebautes Grundstück	12 640 qm	
Eingriff in Wäldchen	210 qm	
versiegelte Sportflächen in priv Grunfl	1 498 qm	
Neutralfläche:		9 348 qm
private Grünfläche auf dem Schulgrundstück ohne Fläche nach Planzeichen 6 6		
Ausgleichsflächen:		2 483 qm
private Grünflächen als Ausgleich	1 593 qm	
Wäldchen verbleibend u verbessert	890 qm	
Notwendige Kompensationsfläche: (Eingriffsfl x Kompensationsfaktor)		
14 138 x 0,3 = 4 241 qm, 210 x 1,0= 210 qm		
Notwendige Kompensationsfläche		4.451 qm

Schritt 4:

Ausgewiesene Kompensationsflächen im Gebiet

Ausgleichsfläche	1 593 qm	
Wäldchen, aufgewertet	890 qm	
Ausgleichsfläche, außerhalb des Schulgrundstücks	1 977 qm	
Ausgewiesenen Kompensationsflächen		4.460 qm

Mit Anlage und Ausweisung folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen des Landschaftsplanes zum Umgang mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen:

Der Eingriff wird in unmittelbarer Nähe, innerhalb der landschaftsökologischen Raumeinheit, ausgeglichen. Es werden Vegetationsbestände entwickelt, die im Bereich der Schotterterrassen als wertvolle Landschaftsbestandteile aufgeführt sind

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplangebiet		34.510 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	6 564 qm	
öffentliche Grünverbindungen	5 684 qm	
Rad- und Gehweg an der Cerveteristraße (Bestand)	670 qm	
Verkehrsflächenenerweiterung vor Schule (auf Privatgrund)	210 qm	
Grünflächen	15 306 qm	
Ausgleichsfläche Planz 6 6,	4 460 qm	
private Grünfläche mit Sportflächen	10 846 qm	

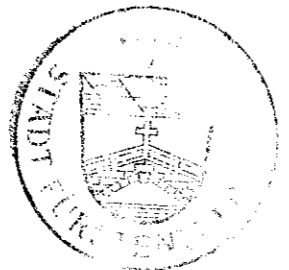
Baugrundstücksfläche (Fläche für Gemeinbedarf)	12 640 qm
Maximale Grundfläche	4 675 qm, GRZ 0,37
Maximale Grundfläche mit §19(4) BauNVO	10 112 qm, GRZ 0,80
Geschoßfläche (siehe Punkt 7.4)	8 275 qm, GFZ 0,66

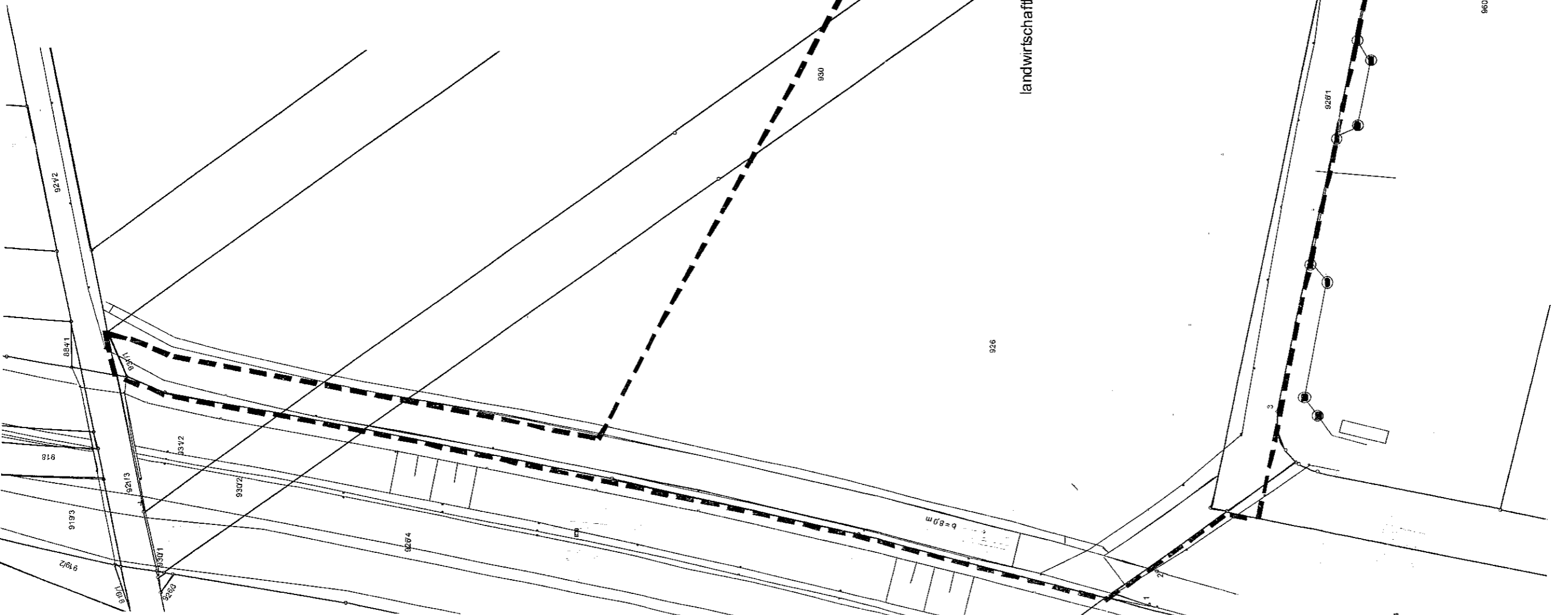
Beipläne im Anhang:
- Berechnungsplan Kompensationsflächen M 1/1000
- Baumbestandsplan

82256 Fürstenfeldbruck 10. Juli 2006

gn.

Sepp Kellerer
Oberbürgermeister





LEGENDE

- - - - - Umgreif Bebauungsplan
- Baum Bestand zu erhalten mit Baumnummer
- Baum Bestand mit Baumnummer

BAUMAUFNAHME MONTESSORI-SCHULE

Nummer	Art	Stammumfang (m)	Bemerkungen
1	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,85	Feuerwehrtzufahrt möglichst umlegen
2-3	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,40 - 0,45	event. entfernen zugunsten 1
4	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,45	Stammbusch (tiefer Astansatz)
5	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,47	Zufahrt knapp vorbeiführen
6	Quercus robur, Stiel-Eiche	nicht ermittelt	Möglichst erhalten event. entfernen
7	kleine Gruppe Eichen	0,15 - 0,25	zugunsten 5 auslichten
8	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,42	
9	Quercus robur, Stiel-Eiche	2,10	Hute-Eiche
10	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,44 - 0,50	4 Eichen
11	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,42	
12	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,62	
13-16	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,45 - 0,60	4 Eichen als Abschluss
17	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,65	größere Eiche am Weg
18-22	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,35 - 0,63	
23	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,65	größere Eiche am Weg
24	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,50	
25	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,35	entfernen, da morsch
26	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,53	
27	Quercus robur, Stiel-Eiche	0,70	größere Eiche am Weg
28-34	Quercus robur, Stiel-Eiche	nicht ermittelt	Eichengruppe
	Acer platanoides, Spitz-Ahorn	1,00	prägend, erhaltenswert
	Betula pendula	0,70	erhaltenswert

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 'Fürs Feldbruck-Montessori-Schule westlich der Cerveterstraße'












Pläner:
Planungsgemeinschaft Zwischenräume
Blutenburgstraße 55
80836 München
Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740

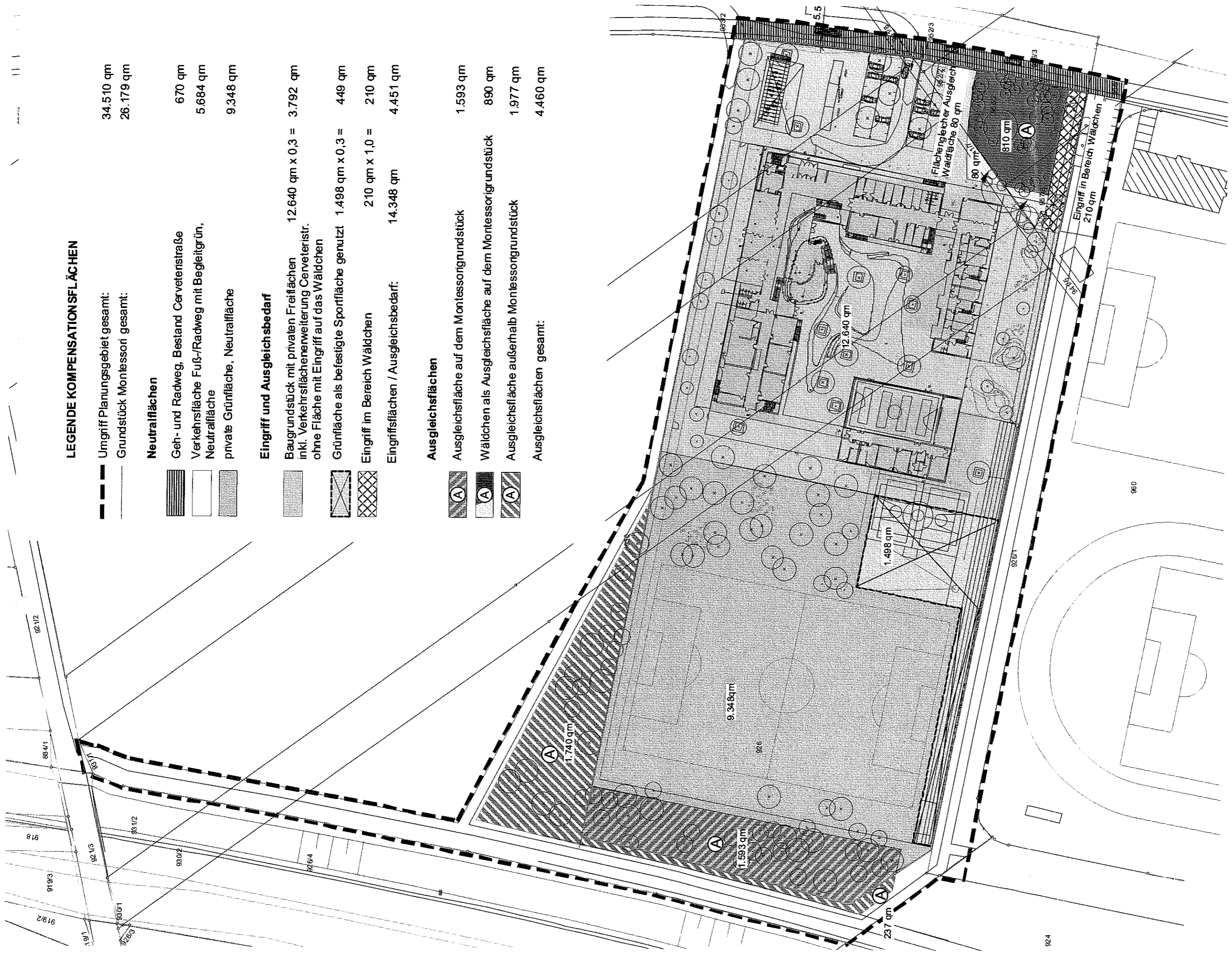
mit Landschaftsarchitektin:
Barbara Welhs, Dipl.Ing. BDLA
Büro für Landschaftsarchitektur
Insterburger Straße 7, 81929 München
Tel.: 089/9302743 Fax 089/931857

Maßstab: M 1:1000
Datum: 23.04.2004

Planinhalt:
Baumbestandsplan
Anlage zum Bebauungsplan

LEGENDE KOMPENSATIONSFÄCHEN

	Umgreif Planungsgebiet gesamt:	34.510 qm
	Grundstück Montessori gesamt:	26.179 qm
Neutraiflächen		
	Geh- und Radweg, Bestand Cerveterstraße	670 qm
	Verkehrsfläche Fuß-/Radweg mit Begleitgrün, Neutraifläche	5.684 qm
	private Grünfläche, Neutraifläche	9.348 qm
Eingriff und Ausgleichsbedarf		
	Baugrundstück mit privaten Freiflächen inkl. Verkehrsflächenverweiterung Cerveterstr. ohne Fläche mit Eingriff auf das Wäldchen	12.640 qm x 0,3 = 3.792 qm
	Grünfläche als befestigte Sportfläche genutzt	1.498 qm x 0,3 = 449 qm
	Eingriff im Bereich Wäldchen	210 qm x 1,0 = 210 qm
	Eingriffsflächen / Ausgleichsbedarf:	14.348 qm
Ausgleichsflächen		
	Ausgleichsfläche auf dem Montessorigrundstück	1.593 qm
	Wäldchen als Ausgleichsfläche auf dem Montessorigrundstück	890 qm
	Ausgleichsfläche außerhalb Montessorigrundstück	1.977 qm
	Ausgleichsflächen gesamt:	4.460 qm



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 'Fürs Feldbruck-Montessori-Schule westlich der Cerveterstraße'

Planer:

Planungsgemeinschaft Zwischenräume
Buttenburgstraße 55
80636 München
Tel.: 089/12021730 Fax.: 089/12021740

mit Landschaftsarchitektin:

Barbara Wehls, Dipl.-Ing. BDIA
Büro für Landschaftsarchitektur
Innsbrunner Straße 7, 81929 München
Tel. 089/9302743 Fax 089/831857

Maßstab: M 1:1.000

Datum: 31.05.2005

Planinhalt:

Berechnung
Kompensationsflächen

Anlage zum Bebauungsplan
Nr. 55

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 55
„MONTESSORI-SCHULE“

24

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß § 10 (4) BauGB

Entwurfsverfasser: Planungsgemeinschaft Zwischenräume, Architekten, München
Weihs, Büro für Landschaftsarchitektur, München

Plandatum: 31. Mai 2005

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 55
gemäß § 10 (4) BauGB:**

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte vor dem 20.7.2004. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden folgendermaßen bewertet und entsprechend berücksichtigt:

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Menschen Wohnen, Versorgung Freiraum	Lärm Erschütterungen Sekundärluftschall Geruchsimmission Erholung	Schalltechnische Gutachten: - Dorsch Consult, München (April 2003) - Steger & Piening, München (Mai 2004) - Greiner, Gauting, (Verkehrsgerausche südlicher Stadtbereich) Waldfunktionsplan öffentliches Wegenetz (Wanderwege)
Tiere und Pflanzen	Flora (Lebensräume, Biotopstrukturen, Arten, Baumbestand) Fauna (Arten) Flächen- und Vernetzungsansprüche	Luftbilder Artenschutzkartierung Biotopkartierung Arten- und Biotopschutzprogramm eigene Felderhebungen, Vorgaben der UNB
Boden	Geologische und geomorphologische Grundlagen, Bodenaufbau Natürliche Bodenfunktionen Versiegelung Altlasten	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Arten- und Biotopschutzprogramm Altlastenkataster Orientierende Bodenuntersuchung hinsichtlich Abfallrechtlicher Belange beim Erdaushub (11.5.05 Kraft und Dohmann) Stellungnahme Gesundheitsamt 28.7.04, WWA 28.6.04
Wasser (Oberflächen- gewässer/ Grundwasser)	Grundwasser Niederschlagswasser	Beurteilung der Grundwasser-Situation durch das WWA (Stellungnahme vom 28.6.04) Versickerungsmöglichkeiten sind durch Bodengutachten bestätigt.
Klima / Luft	Klimatische Verhältnisse allgemein Lufthygiene Thermische Verhältnisse Kaltluftbildung	Grundlage der Bewertung bilden Realnutzung und Relief. Lage von Grünzügen im Landschaftsplan
Landschaft	Natürliche Landschaftsstrukturen Kulturhistorische Landschafts- /Siedlungsstruktur Orientierungspunkte, Blickbezüge	Grundlage der Bewertung bilden Nutzungs- und Vegetationsstruktur und Relief Landschaftsplan amtliche Festsetzungen eigene Erhebungen
Kulturgüter	Kulturdenkmäler Sonstige Denkmäler (z.B. Bodendenkmäler)	Erfasst werden hierfür die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldeten Boden- und Baudenkmäler (nicht vorhanden)

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Untersuchungsprogramm
Sonstige Sachgüter	Landwirtschaft	(nicht vorhanden)
	Forstwirtschaft	Waldfunktionsplan

Zusammenfassend ist auszuführen, dass sich das Planungsgebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche, dh. als ein Gebiet von geringer ökologischer Bedeutung präsentiert. Vorbelastungen auf die biotischen und abiotischen Umweltbestandteile bestehen durch die angrenzende Bundesstraße B 471.

Die vorgesehene Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf mit Sportflächen verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Hierfür wurden Ausgleichsflächen im Umgriff des Bebauungsplanes ausgewiesen. Flächen werden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Berechnung des Ausgleichsumfanges erfolgt in Anlehnung an den „Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Für das Planungsgebiet von 3,45 ha wurde eine Eingriffsfläche von 1,43 ha und hierfür ein notwendiger Ausgleichsbedarf von 0,45 ha ermittelt. Die Ausgleichsflächen von 0,45ha sind als zusammenhängende Flächen ausgewiesen, liegen zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des Schulgrundstückes. Die Vorgaben des Leitfadens und des BayNatSchG hinsichtlich Eingriff und Ausgleich werden erfüllt.

Belange des Immissionsschutzes können entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben geregelt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte für den Bebauungsplan Nr. 55 „Montessori-Schule“ mit der Fassung vom 13.05.2004 in der Zeit vom 19.05.2004 bis 21.06.04. Mit der Fassung vom 22.09.2004 folgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.11.04 bis 3.12.04.

Folgende Stellungnahmen erforderten eine Anpassung bzw. Korrektur der Unterlagen des Bebauungsplanes:

- Stellungnahme Wehrbereichsverwaltung Süd und Fernleitungsbetriebsgesellschaft: Darstellung der Leitungsführung der Kraftstoffernleitung und ihre Schutzbereiche, Ergänzung der Satzung um den Hinweis, dass die Bepflanzung des NATO-Pipeline Schutzstreifens nicht zulässig ist sowie Abrückung der Bäume vom Schutzbereich.
- Stellungnahme Straßenbauamt München: Nachrichtliche Übernahme und Hinweis auf die Bauverbotszonen gemäß §9 Abs1 und 2 FStrG entlang der Bundesstraße und die damit verbundenen Beschränkungen.
- Stellungnahme des Landratsamts Fürstfeldbruck: redaktionelle Änderungen in Satzung (formelle Anpassungen und Ergänzungen in Festsetzungen und Hinweisen und durch Planzeichen und Präambel).
- Stellungnahme des Landratsamts Fürstfeldbruck- Immissionsschutz: Anfrage zur Einhaltung von Orientierungswerten durch Verkehrslärm und Sportanlagen kann positiv beantwortet werden.
- Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.: Hinweis, das Weg im „Wäldchen“ zum Erhalt von Bäumen in seiner Lage verlegt werden kann.
- Stellungnahme Trägerverein Montessori-Schule : Diverse Änderungen in Planzeichnung, Satzung und Begründung zur Anpassung der Festsetzungen an das fortgeschrittene Gebäudekonzept des Eigentümers.

Die darüber hinaus eingegangenen Hinweise und Anmerkungen stimmen mit der Konzeption des Bebauungsplanes überein. Sie wurden vom Umwelt- und Planungsausschuss zur Kenntnis genommen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

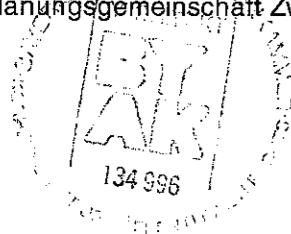
Aus einer stadtinternen Standortuntersuchung ging das Planungsgebiet neben einer bestehenden Schule und einer Jugendfreizeitanstalt, nahe der S-Bahnstation als sehr gut geeigneter Standort für eine weitere schulische Einrichtung hervor. Damit erreicht die Stadt eine wünschenswerte Erweiterung schulischer Angebote. Entscheidend hierfür war in erster Linie die günstige Lage zum übergeordneten Straßennetz und zum S-Bahnhof, da die Schule einen Einzugsbereich über die Stadtgrenzen hinaus abdeckt. Weitere Gründe waren die Lage im Zusammenhang mit bestehenden Sporteinrichtungen am Ortsrand, die Verfügbarkeit des Grundstücks und die städtebauliche Zuordnung der Schule zu bestehenden Schulen, Wohngebieten und die Lage am Grün.

Von dieser Standortentscheidung ausgehend, wurde in einem Plangutachten mit einem größeren Umgriff die genaue Lage, der Platzbedarf und die weitere Entwicklung des Gebietes im Norden und Osten überprüft. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieses Gutachtens in diesem Teilabschnitt um.

Für ein möglichst optimales Gebäudekonzept selbst, die Anordnung auf dem Grundstück, die Anlage der Erschließungsmaßnahmen und die Einbindung in die Umgebung sowie die weitgehenden Vermeidung von Störungen wurde die zur Durchführung ausgewählte Lösung ebenfalls im Rahmen eines Gutachtens, ausgelobt vom Montessori-Trägerverein, ermittelt. Die verschiedenen Lösungsansätze sind dokumentiert.

Planfertiger

München, den 23.11.05
Mechthild Siedenburg-Landherr
Mechthild Siedenburg-Landherr
Planungsgemeinschaft Zwischenräume



Stadt Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 06. Dez. 2005
Sepp Kellerer
Sepp Kellerer
(1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke:

Bebauungsplan Nr.55

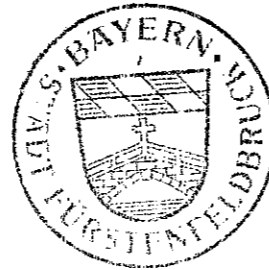
1. Der Stadtrat hat am 21.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 19.05.2004 bis 21.06.2004 und vom 03.11.2004 bis 03.12.2004 öffentlich ausgelegt (§ 3 BauGB). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.06.2006 wurde vom Stadtrat am 07.06.2006 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 12.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 07.06.2005 in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 20.07.2006



Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Siegel



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

Fürstenfeldbruck, den 20.07.2006

Im Auftrag



Kühnel