

# Bebauungsplan/ Grünordnungsplan NR. 94 / 3 f - 1

## Industriegebiet Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck

Stadt: Fürstenfeldbruck  
Landkreis: Fürstenfeldbruck  
Regierungsbezirk: Oberbayern

### Satzung

Teil A - Text: I. Textteil zum Bebauungsplan, II. Textteil zum Grünordnungsplan  
Teil B - Plan: Lageplan M 1/1000

Fassung: 12.12.2000 Original

Präambel: Satzungsbeschluß:

Rechtsgrundlagen:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 3) Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04. Aug. 1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I)

Kartengrundlagen:

- 1) Katasterbestand mit aml. Grenzverlauf und Katasterbestand abdigitalisiert aus den Flurkarten M 1/5000, M 1/1000, Pl.-Nr. 95300/1K, v. 22.05.1995, Lageplan mit Höhen- und Profillage, M 1/1000, Pl.-Nr. 95300/1LH, vom 11.05.1995, Ing.-Büro Ernst Angerer VDI, Regensburg.
- 2) Nachrichtlich ergänzt mit Flurkarten M 1/1000, Vermessungsamt Fürstenfeldbruck 1976 u. 1989
- 3) Grenzen Flur-Nr. 2520/10 und 2520/11 zeichnerisch, nachrichtlich ergänzt aus Flurkarten NW 4-11.23, 24 und NW 3-11.3, 4 des Vermessungsamtes Fürstenfeldbruck vom 16.02.99

Ausfertigung: Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes Teil A - Plan und Teil B - Text i. d. F. v. \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluß des Stadtrates in der öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ identisch ist.

Bürgermeister

Siegel

### Planung

Schultz-Brauns & Reinhart  
Otto Schultz-Brauns BDA  
Armin Reinhart  
Dipl.-Inge. Architekten

Friedrichstr. 33  
80801 München  
Telefon 089 / 38 39 91 - 0  
Telefax 089 / 38 39 91 - 33

# B TEXTTEIL

## I. TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bestehenden, rechtskräftigen Bebauungspläne und Tekturen.

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Industriegebiet **GI** gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauNVO für die Bauflächen im Geltungsbereich.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Für die Bauflächen im Geltungsbereich wird gemäß § 17 Abs. 1 bis 3 BauNVO die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl als Höchstgrenze festgesetzt:

GRZ = 0,8

BMZ = 8,0

1.2.2 Es ist nicht zulässig die Grundflächenzahl 0,8 in geringfügigem Ausmaß durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu überschreiten. Ausgenommen ist die Überschreitung durch die Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind durch den Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Freiflächengestaltungsplanes einzugrünen.

#### 1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes dienen, sind auf den überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren privaten und öffentlichen Flächen zulässig.

#### 1.4 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß Art. 58 BayBO „Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ nachzuweisen und auf privater Fläche herzurichten.

Stellplätze (nicht überdachte und überdachte), Garagen und Tiefgaragen, in der erforderlichen Anzahl auf privatem Grund, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

## 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

### 2.1 **Dachgestaltung**

- 2.1.1 Dachform: Flachdach oder geneigtes Dach
- 2.1.2 Dachbegrünung: Flachdächer sind zu mind. 70 % als extensive Gründächer auszubilden. Substrat und Vegetation sind an die potentielle im Gebiet vorkommende Kalkmagerrasenvegetation anzulehnen. Bei Nebenanlagen kann auf ein Gründach verzichtet werden.
- 2.1.3 Dachaufbauten: Technisch bedingte Dachaufbauten z.B. Kamine, Aufzugstürme etc. sind zulässig.

### 2.2 **Gebäudehöhe**

- 2.2.1 Für die Bauflächen im Geltungsbereich wird die Gebäudehöhe mit maximal 16,00 m über Gelände festgelegt. Die Gebäudehöhe kann in Ausnahmefällen um 4,00 m überschritten werden, wenn produktionstechnische Gründe diese Höhe zwingend erforderlich machen.
- 2.2.2 Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche (= Straßenniveau der Hauptsammelstraße) bis Oberkante Attika bzw. Dachfirst.
- 2.2.3 Die eingetragenen Bauhöhen (Sicherheitszone Militärflugplatz Fürstenfeldbruck) in der Planzeichnung Teil A dürfen nicht überschritten werden, auch wenn die Festsetzungen 2.2.1 und 2.2.2 eingehalten sind.

### 2.3 **Geländeveränderungen**

- 2.3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, zur Durchführung eines Massenausgleiches innerhalb der Bauflächen, zum niveaugleichen Anschluß der Grundstücksflächen an die angrenzenden Erschließungsstraßen und zur Anlage von öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen.
- Über das Niveau Oberkante Fraunhoferstraße (Planstr. f - 0.1) sind Aufschüttungen nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Böschungen dem angrenzenden Gelände anzugleichen.
- 2.3.2 Aufschüttungen, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, sind durch Böschungen anzugleichen.

### 2.4 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 2.4.1 Lange Gebäudefluchten sind durch vertikale Zäsuren zu untergliedern (z.B. betonte Treppenhäuser, Tragwerkselemente, Fassadenteilung, Materialwechsel, Farbgebung, etc.).
- 2.4.2 Großflächige ungegliederte Fassaden sind unzulässig. Fassaden sind durch maßstäbliche und differenzierte Strukturen zu gliedern und zu proportionieren, z.B. mit Wandöffnungen oder mit Konstruktionselementen, die vor der Fassade liegen.
- 2.4.3 Die Größe der Fenster und sonstiger Öffnungen sind auf die Gebäudeproportionen abzustimmen.
- 2.4.4 Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellfarbigen oder stark reflektierenden Farben sind nicht zulässig.

## 2.5 Einfriedungen

- 2.5.1 Grundstückseinfriedungen sind zulässig in Form von Industrie-Metallzäunen und Maschendrahtzäunen mit einer Höhe bis 2,00 m, sowie in Form von Hecken (s. Artenliste im Grünordnungsplan Pkt. 3.3.1.2 „Sträucher“) mit einer Höhe bis 2,00 m.
- 2.5.2 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z.B. Igel), ist zwischen Unterkannte Zaun und Oberkannte Erreich/befestigte Fläche ein mindestens 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlaß ausgeführt werden.

## 2.6 Werbeanlagen

- 2.6.1 Die vorgesehenen Werbeanlagen, Beschriftungen und Zeichen sind darzustellen, mit dem Bauantrag einzureichen und genehmigen zu lassen.
- 2.6.2 Bewegliche (z. B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

## 3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4, 5, 6 BauGB)

### 3.1 Schutzbereich Militärflugplatz Fürstenfeldbruck

#### 3.1.1 Bauhöhe

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2, Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die eingetragenen Bauhöhen (Sicherheitszone Militärflugplatz Fürstenfeldbruck) in der Planzeichnung Teil A sind nicht zu überschreiten. Die Höhen gelten auch für die Endwuchshöhe der geplanten Bepflanzung. Sind im Einzelfall größere Höhen erforderlich, müssen die Bauantragsunterlagen unter Angabe der genauen Höhen der Wehrbereichsverwaltung VI, München, vorgelegt werden.

#### 3.1.2 Genehmigungspflicht

Bauvorhaben und Freiflächengestaltung in der Sicherheitszone sind durch die Wehrbereichsverwaltung VI, München, zu genehmigen (§ 12 (2) LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde im Bereich des § 12 Abs 3 Ziff. 1 a bei überschreiten der dort genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 2, Satz 1, Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen und die Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff Luft VG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG immer, im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff 1 a LuftVG nur bei überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

#### 3.1.3 Lärmschutzbereich

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone 1 und 2 - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6, und 7 FluglärmG wird ausdrücklich hingewiesen. Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

### 3.2 **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck**

Entwässerungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die gesammeltes Niederschlagswasser in das Grundwasser einleiten, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen auf dem privaten Einzelgrundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden, sofern die Auflagen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis dieser nicht entgegen stehen (Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996:

Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck ist verbindlich. Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen ist auf dem betreffenden Einzelgrundstück zu versickern, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.)

### 3.3 **Bodendenkmal**

Das Bodendenkmal (vorgeschichtliche Siedlung) erstreckt sich über die Grenzen des Sondergebietes hinaus. Auf jeden Fall sind die gesamten Grundstücke Fl.Nrn. 2491 und 2492 betroffen. Vermutlich ist auch auf den Grundstücken Fl.Nrn. 2493/1, 2493, 2497, 2499 bis 2503 mit Bodenfunden zu rechnen. Deshalb darf keinerlei Eingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches. Der Abtrag der Rotlage ist mind. 8 Wochen vor dem eigentlichen Baubeginn dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Erst nach erfolgter Untersuchung kann eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 Denkmalschutzgesetz erteilt werden.

## 4. **HINWEISE DURCH TEXT**

### 4.1 **Neuanpflanzungen**

Neuanpflanzungen werden, sofern sie Bestandteil der öffentlichen Erschließung sind, im Zuge der Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen bei Abschluß der jeweils genehmigten Baumaßnahme angelegt sein.

### 4.2 **Altlastenverdacht**

4.2.1 Für die Baufläche (Flur-Nr. 2520) des Geltungsbereiches ist Altlastenverdacht nicht gegeben.

Ein Grundwassergefährdungspotential ist jedoch im nordöstlichen Grundstücksteil (Flur-Nr. 2520) durch die Ablagerung von behandeltem Holz, aus dem möglicherweise Imprägniermittel ausgelaugt werden, gegeben.

Für die Grünflächen des Geltungsbereiches und für die angrenzenden Flächen an den Geltungsbereich ist Altlastenverdacht gegeben bzw. begründet.

Auf die „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“ und die „Orientierende Altlastenuntersuchung, Stand November 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr. Siegfried Rettinger & Partner, München, wird hingewiesen.

#### 4.2.2

Für den Bereich der öffentliche Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße (Teilflächen der Flur Nr. 2529, 2530, 2531) im Abschnitt zwischen der westlichen Grenze der Flur Nr. 2527/2 und 2530 sowie der östlichen Grenze der Flur Nr. 2531 ist Altlastenverdacht gegeben.

Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollten grundsätzlich in solchen Bereichen erfolgen, in denen ein Verdacht auf schädliche Untergrundverunreinigungen ausgeräumt ist.

Auf die „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr. Siegfried Rettinger & Partner, München, wird hingewiesen.

(Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996: Der Hinweis war nicht vorhanden.)

#### 4.3

##### **Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Meßstelle WWA 908 im angrenzenden Gewerbegebiet Hasenheide abgeleitet und wie folgt ermittelt:

Mittlerer Wasserstand	514,23 m ü.N.N.
Niedrigwasserstand	513,66 m ü.N.N.
Hochwasserstand	515,39 m ü.N.N.

(Quelle: Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr. Siegfried Rettinger & Partner, München)

Die Geländehöhe im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße im Abschnitt zwischen der westlichen Grenze der Flur Nr. 2527/2 und 2530 sowie der östlichen Grenze der Flur Nr. 2531 beträgt im tiefsten Punkt ca. 514,75 m ü.N.N.

Die besondere Situation des Grundwasserabstandes zum bestehenden Gelände ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich durch geeignete Maßnahmen - insbesondere zu den Aspekten ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser, Überflutungssicherheit und Bauwasserhaltung - zu berücksichtigen.

(Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996: Der Hinweis war nicht vorhanden.)

# II. TEXTTEIL ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

## 1. ZU ERHALTENDE BEPFLANZUNG

- 1.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche gemäß Planzeichen Pkt. 6.3 (bestehende Grünfläche im Bereich der Fischweiher) ist zu erhalten bzw. standortgerecht zu verbessern.

## 2. Landschaftspflegerische Maßnahmen

### 2.1 Gehölzarten im Geltungsbereich

- 2.1.1 Verwendung finden Arten, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen. Für den Geltungsbereich ist die Gemeinschaft der Heidevegetation als die potentielle natürliche Vegetation zu sehen. Die Arten sind in die Artenliste des Grünordnungsplanes aufgenommen.

### 2.2 Pflanzkonzept / Pflanzgrößen

- 2.2.1 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Geltungsbereiches ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und den weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen und zu erhalten. Die Bepflanzung ist artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang der Arten nachzupflanzen.

- 2.2.2 Straßenbegleitende Baumalleen  
Baumarten siehe Artenliste Pkt. 3.2  
Solitär 4 x v.m.B., StU 18/20 cm  
Hochstamm, Stammhöhe 3,00 m

- 2.2.3 Flächige Gehölzpflanzungen mit Solitärgehölzen  
Mind. 3-stufige Anpflanzung nach der Artenliste Pkt. 3.3.1  
Sträucher 2 x v.m.B., H = 100/150 cm  
Bäume 3 x v.m.B., StU 18/20 cm  
Hochstamm, Stammhöhe 3,00 m  
Einzelbäume, Heister  
3 x v.m.B., StU 18/20 cm  
Hochstamm

- 2.2.4 Niederwüchsige Gehölzpflanzungen  
Max. 2-stufige Anpflanzung mit wärmeliebenden Arten nach der Artenliste Pkt. 3.3.2  
Sträucher 2 x v.m.B., H = 100/150 cm  
Bäume 2 x v.m.B., StU 10/12 cm  
Ziergehölze sind nicht zulässig.

## 2.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)

### 2.3.1 Gliederungsgrünfläche, gemäß Planzeichen Pkt. 6.3

In der Grünfläche sind mindestens drei der sechs bestehenden Fischzuchtweihern als standorttypische Feuchtbiotope auszubauen und zu optimieren. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Gewässer aus der Nutzung nehmen, abfischen.
- Entfernen der Uferbefestigung. Falls erforderlich, Abflachung der Uferbereiche zur Schaffung einer naturnahen Gewässermorphologie.
- Gezielte Auflichtung bzw. abschnittsweise Entfernung der gewässerbegleitenden Gehölzsäume.
- Die Entwicklung einer Verlandungsvegetation ist zuzulassen.
- Die angrenzenden Grünbereiche sind zu einer standorttypischen Grünfläche unter der Verwendung der natürlichen, potentiellen Vegetation auszubauen bzw. zu optimieren. Vorhandene nicht standortheimische Ziergehölze sind zu entfernen.

Die Maßnahmen sind spätestens nach Ablauf der bestehenden Nutzungsverträge für die Fischzuchtweiher zu beginnen.

Die bestehende Nutzung als Grünfläche mit Fischzuchtweihern ist für die verbleibenden Weiher zulässig. Ergänzungen und Änderungen der bestehenden Nutzung ist nur zulässig zur Anlage von standorttypischen Feucht- und Grünflächen. Die og. Maßnahmen sind entsprechend anzuwenden.

### 2.3.2 Ortsrandgrünfläche - extensiv, gemäß Planzeichen Pkt. 6.4

Die Fläche ist als extensiver Mager- und Trockenstandort mit Magerrasen und wärme liebenden Gebüsch nach der Artenliste Pkt. 3.4 anzulegen. Vorhandene Magerstandorte sind zu erhalten und falls erforderlich zu verbessern.

Der Charakter der Grünfläche ist der ursprünglichen, gebietstypischen Heidevegetation anzunähern. Dazu sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Entfernen des Oberbodens und falls notwendig aufbringen von Kies.
- Abflachen der Böschungen.
- Initialpflanzungen mit Kiefern und Birken, je ca. 100 m<sup>2</sup> ein Baum 2 x v.m.B., StU 18/20.
- Aufbringen von Mahdgut zur Begünstigung der Spontanvegetation.
- Eimalige Mahd pro Jahr bei Bedarf im Spätherbst.

### 2.3.3 Verkehrsbegleitgrün

#### 2.3.3.1 Baumpflanzungen

Die Zufahrts- und Erschließungsstraßen sind mit regelmäßigen Baumreihen beidseitig zu begrünen. Die Abstände der Bäume richten sich nach den Grundstücksein- und ausfahrten. Ein Achsabstand der Bäume von 15,00 m ist nicht zu überschreiten. Die Straßenbäume (Pflanzgröße siehe Pkt. 2.2.2, Artenliste s. Pkt. 3.2) sind innerhalb des straßenbegleitenden Längsparkstreifen in einer Pflanzfläche von mind. 3,00 m Breite mal der Tiefe des Parkstreifens zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit Blumen und Magerwiese auf magerem Substrat zu begrünen.

#### 2.3.3.2 Straßenbegleitende Grünstreifen gemäß Planzeichen Pkt. 6.2

Die Grünstreifen sind mit Blumen und Magerwiese auf magerem Substrat zu begrünen.



#### 2.3.4 Öffentliche Stellplätze

Die Straßenbegleitenden Längsparkstreifen sind mit Wasserdurchlässigem Belag (z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen) auszubilden, sofern für die Versickerung von Niederschlagswasser keine Bedenken gegenüber dem Grundwasserschutz bestehen.

#### 2.3.5 Planung und Herrichtung

##### 2.3.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch eine fachlich befähigte Person zu erstellen.

(Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996:

Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.)

Das Pflanz- und Pflegekonzept (Artenauswahl, Pflanzdichte, Wuchshöhen) für die öffentlichen Grünflächen ist nach den Erfordernissen des Standortes und der Bodenverhältnisse mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

##### 2.3.5.2 Die öffentlichen Verkehrsbegleitgrünflächen (Baumpflanzungen, straßenbegleitende Grünstreifen) sind im Zuge der Straßenbaumaßnahmen herzustellen.

### 2.4 Festlegungen für die privaten Einzelgrundstücke

#### 2.4.1 Randeingrünung

##### 2.4.1.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen Betrieben sind flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.3 als Gliederungs- und Durchgrünungselemente auf Privatgrund - ausgehend von der jeweiligen Grundstücksgrenze - als mindestens 5,00 m breite Pflanzflächen vom Eigentümer anzulegen und zu unterhalten.

##### 2.4.1.2 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Erschließung sind auf Privatgrund Grünstreifen von mindestens 5,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich von Verwaltungsgebäuden ist die Mitverwendung von 20 % Ziergehölzen zulässig.

##### 2.4.1.3 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.4 von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich des Grundstückes B ist an der Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen auf Privatgrund eine flächige Gehölzpflanzung nach Pkt. 2.2.4 von mind. 5,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.

(Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996:

An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.4 von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.)

##### 2.4.1.4 Bleiben Teile der Randeingrünung der einzelnen Baugrundstücke für Zufahrten ausgespart, ist als Ersatz eine gleichgroße Grünfläche, entsprechend der ausgesparten Fläche, in direktem Anschluß an die Randeingrünung auf dem Betriebsgelände anzulegen.

## 2.4.2 Stellplätze

2.4.2.1 Ebenerdige Stellplätze auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), sofern für die Versickerung von Niederschlagswasser keine Bedenken gegenüber dem Grundwasserschutz bestehen.

2.4.2.2 Zur Durchgrünung sind folgende Baumpflanzungen nach der Artenliste Pkt. 3.2 (StU 18/20 cm, Baumscheibe mind. 2,00 x 3,00 m) vorzunehmen:

Längsstellplätze	pro 3 PKW ein Großbaum
Querparken	pro 5 PKW ein Großbaum
Gegeneinanderparken	pro 10 PKW ein Großbaum

Zur seitlichen Einbindung größerer Parkplätze (mehr als 30 Stellplätze) sind Heckenpflanzungen vorzunehmen. Alternativ ist auch eine Eingrünung durch berankte Pergolen möglich.

2.4.3 Die Zufahrts- und inneren Erschließungsstraßen auf Privatgrund sind als Grünachsen zu gestalten.

## 2.4.4 Dachbegrünung

Siehe Textteil zum Bebauungsplan Pkt. 2.1.2 „Dachbegrünung“.

## 2.4.5 Fassadenbegrünung

Alle Wandflächen von großflächig geschlossenen Gebäudefassaden sind zu 20 % mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. Alternativ zu einer Begrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen können auch Bäume entlang der Wandflächen gepflanzt werden.

Die Wandflächen von Verwaltungsgebäuden sind von der Festsetzung ausgenommen.

## 2.4.6 Planung und Herrichtung

2.4.6.1 Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2.4.6.2 Die geplante Eingrünung auf Privatgrund ist durch den Grundstückseigentümer in vollem Umfang fachgerecht anzulegen und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.4.6.3 Neuanpflanzungen auf privaten Grundstücken müssen bei Abschluß der jeweils genehmigten Baumaßnahme angelegt sein.

### 3. ARTENLISTE / VORSCHLAGSLISTE

#### 3.1 Potentielle natürliche Vegetation

##### 3.1.1

##### Bäume

Abies alba  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata

WEISSTANNE  
FELDAHORN  
SPITZAHORN  
BERGAHORN  
HAINBUCHE  
ROTBUCHE  
ESCHE  
VOGELKIRSCHEN  
STIELEICHE  
VOGELBEERE  
WINTERLINDE

##### 3.1.2

##### Sträucher

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
  
Crataegus monogyna  
  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Rosa arvensis  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

ROTER HARTRIEGEL  
HASEL  
ZWEIGRIFFELIGER  
WEISSDORN  
EINGRIFFELIGER  
WEISSDORN  
PFAFFENHÜTCHEN  
LIGUSTER  
KRIECHENDE ROSE  
ROTE HECKENKIRSCHEN  
SCHLEHE  
WOLLIGER SCHNEEBALL  
GEWÖHNLICHER  
SCHNEEBALL

#### 3.2 Bäume / Hochstämme für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und für Grünzüge als Solitärgehölze

##### 3.2.1

##### Grosskronige / Mittelkronige Bäume

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pubescens  
Betula pendula  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Pinus sylvestris  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Ulmus glabra

SPITZAHORN  
BERGAHORN  
MOORBIRKE  
HÄNGEBIRKE  
ROTBUCHE  
ESCHE  
WALDKIEFER  
STIELEICHE  
LINDE  
BERGULME

##### 3.2.2

##### Kleinkronige Bäume

Acer campestre  
Sorbus aria  
Sorbus torminalis  
Sorbus aucuparia  
Ulmus minor

FELDAHORN  
MEHLBEERE  
ELSBEERE  
VOGELBEERE  
FELDULME

### 3.3 Gehölze

#### 3.3.1. Flächige Gehölzpflanzungen und Solitärgehölze im Rasen

##### 3.3.1.1

##### Bäume

Acer campestre	FELDAHORN
Acer pseudoplatanus	BERGAHORN
Acer platanoides	SPITZAHORN
Betula pendula	BIRKE
Carpinus betulus	HAINBUCH
Fagus sylvatica	BUCH
Fraxinus excelsior	ESCH
Malus domestica	GARTENAPFEL
Pinus sylvestris	WALD-KIEFER
Pyrus communis	GARTENBIRNE
Quercus robur	STIELEICHE
Sorbus aria	MEHLBEERE
Sorbus aucuparia	EBERESCH
Sorbus torminalis	ELSBEERE
Tilia cordata	LINDE
Ulmus glabra	BERGULME
Ulmus minor	FELDULME

##### 3.3.1.2

##### Sträucher

Berberis vulgaris	GEWÖHNLICHE BERBERITZE
Clematis vitalba, oder Zierarten	GEWÖHNLICHE WALDREBE
Cornus sanguinea	ECHTER HARTRIEGEL
Coryllus avellana	HASEL
Crataegus monogyna	EINGRIFFLIGER WEISSDORN
Crataegus laevigata	ZWEIGRIFFLIGER WEISSDORN
	WEISSDORN
Euonymus europaeus	PFÄFFENHÜTCHEN
Hedera helix	EFEU
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Lonicera xylosteum	HECKENKIRSCH
Malus sylvestris	WILDAPFEL
Rhamnus cathartica	KREUZDORN
Rosa canina, R. rubiginosa, R. villosa	WILDROSENARTEN
Prunus spinosa	SCHLEHE

#### 3.3.2. Niederwüchsige Gehölzpflanzungen, wärmeliebend

##### 3.3.2.1

##### Bäume

Malus sylvestris	WILDAPFEL
Pyrus pyraeaster	WILDBIRNE
Sorbus aria	MEHLBEERE

##### 3.3.2.2

##### Sträucher

Berberis vulgaris	GEWÖHNLICHE BERBERITZE
Cornus sanguinea	ROTER HARTRIEGEL
Cotoneaster integerrimus	COTONEASTER
Ligustrum vulgare	LIGUSTER
Lonicera xylosteum	ROTE HECKENKIRSCH
Prunus spinosa	SCHLEHE
Rosa canina, R. rubiginosa, R. villosa	WILDROSENARTEN

- 3.4 Wärme- und trockenliebende Gehölze für Magerstandorte**
- 3.4.1 Bäume
- |                   |            |
|-------------------|------------|
| Betula pubescens  | MOORBIRKE  |
| Betula pendula    | HÄNGEBIRKE |
| Pinus sylvestris  | WALDKIEFER |
| Quercus robur     | STIELEICHE |
| Malus sylvestris  | WILDAPFEL  |
| Pyrus pyraeaster  | WILDBIRNE  |
| Sorbus aria       | MEHLBEERE  |
| Sorbus torminalis | ELSBEERE   |
- 3.4.2 Sträucher
- |  |                         |
|--|-------------------------|
| Berberis vulgaris                      | BERBERITZE              |
| Cornus sanguinea                       | ROTER HARTRIEGEL        |
| Crataegus monogyna                     | EINGRIFFLIGER WEISSDORN |
| Ligustrum vulgare                      | LIGUSTER                |
| Prunus spinosa                         | SCHLEHE                 |
| Rhamnus cathartica                     | KREUZDORN               |
| Rosa canina, R. rubiginosa, R. villosa | WILDROSENARTEN          |
| Salix eleagnos                         | LAVENDELWEIDE           |
- 3.5 Feuchtstandorte (Bereich Fischweiher im öffentlichen Gliederungsgrün)**
- 3.5.1 Bäume
- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Alnus glutinosa         | SCHWARZERLE     |
| Fraxinus excelsior i.S. | ESCHE           |
| Prunus padus            | TRAUBENKIRSCHEN |
| Salix alba              | SILBERWEIDE     |
| Salix fragilis          | Bruchweide      |
- 3.5.2 Sträucher
- |                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Euonymus europaeus    | PFAFFENHÜTCHEN      |
| Lonicera xylosteum    | HECKENKIRSCHEN      |
| Rhamnus frangula      | FAULBAUM            |
| Salix aurita          | OHRWEIDE            |
| Salix nigricans       | SCHWARZWEIDE        |
| Viburnum opulus i. S. | GEMEINER SCHNEEBALL |
- 3.6 Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Pergolen**
- |   |                       |
|---|-----------------------|
| Clematis i.S.                             | WALDREBE              |
| Hedera helix                              | EFEU                  |
| Lonicera i.S.                             | GEISSBLATT            |
| Polygonum aubertii                        | KNÖTERICH             |
| Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" | WILDER WEIN           |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"    | WILDER WEIN           |
| Aristolochia durior                       | GROSSBL. PFEIFENWINDE |

**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3f-1 - Satzung i.d.F.v. 12.12.2000**

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.96**

Erstellt: 30.01.2001

Seite

1/3

- 1. Änderungen der Festsetzungen durch Planzeichen (s. auch Anhang Übersichtsplan)**
- 1.1 Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße**
  - 1.1.1 Ergänzung des Geltungsbereiches  
Der Geltungsbereich wird um den Bereich der Fraunhoferstraße, Bereich Wendeanlage bis zur westlichen Grenze der Flur Nr. 2536 (Geltungsbereich B-Plan Nr. 94/3e) ergänzt.
  - 1.1.2 Aufhebung von öffentl. Straßenverkehrsfläche und von öffentl. Verkehrsbegleitgrün  
Die Wendeanlage an der Fraunhoferstraße einschließlich dem angeschlossenen öffentlichen Verkehrsbegleitgrün werden aufgehoben und als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Baugebiet GI festgesetzt.
  - 1.1.3 Neuaufnahme öffentlicher Straßenverkehrsfläche  
Die Fraunhoferstraße wird verlängert von der Wendeanlage bis zur westlichen Grenze der Flur Nr. 2536 (Geltungsbereich B-Plan Nr. 94/3e). Dieser Bereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 1.2 Verlängerung der Hugo-Junker-Straße und Verschiebung der Wendeanlage**

Teilflächen von den Flächen mit der Festsetzung Baugebiet GI und der Festsetzung öffentliche Grünfläche-Ortsrandgrün, extensiv, werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- 1.3 Änderung des Straßenprofils der Hugo-Junker-Straße**

Der westliche Gehweg wird aufgehoben und die freiwerdende Fläche als öffentliche Grünfläche, Gliederungsgrün, festgesetzt.

Der westliche Parkstreifen wird aufgehoben und die freiwerdende Fläche als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.
- 1.4 Anpassung der Baugebietsgrenze im Osten**

Ein Teilbereich der östlichen Baugebietsgrenze wird näher an die östliche Böschung geschoben. Der betroffene Teilbereich öffentliche Grünfläche-Ortsrandgrün, extensiv, wird als Baugebiet GI festgesetzt.
- 1.5 Aufhebung der Festsetzung zur Einteilung des Straßenprofils, Bereich Fraunhoferstraße, Abschnitt Staatsstraße 2054 bis Straße „Am Kugelfang“**

Für den Bereich Fraunhoferstraße zwischen Staatsstraße 2054 und „Am Kugelfang“ sollen die Festsetzungen zur Unterteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, kombinierten Geh- und Radweg, Stellplätze und anzupflanzende Bäume aufgehoben und nur noch als Hinweis dargestellt werden.

**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3f-1 - Satzung i.d.F.v. 12.12.2000**

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.96**

Erstellt: 30.01.2001

Seite

2/3

**2. Änderungen der Festsetzungen durch Text**

**2.1 I. Textteil zum Bebauungsplan**

**2.1.1 Änderung der Festsetzung Pkt. 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Pkt. 3.2**

Text, geändert, in der Fassung vom 12.12.2000:

**3.2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)  
Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck**

Entwässerungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die gesammeltes Niederschlagswasser in das Grundwasser einleiten, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen auf dem privaten Einzelgrundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden, sofern die Auflagen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis dieser nicht entgegen stehen

Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996:

**3.2 Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck**

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck ist verbindlich.

Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen ist auf dem betreffenden Einzelgrundstück zu versickern, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

**2.1.2 Änderung der Festsetzung Pkt. 4. Hinweise durch Text, Pkt. 4.2, Absatz 4.2.2**

Text, geändert, in der Fassung vom 12.12.2000:

**4.2.2 Für den Bereich der öffentliche Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße (Teilflächen der Flur Nr. 2529, 2530, 2531) im Abschnitt zwischen der westlichen Grenze der Flur Nr. 2527/2 und 2530 sowie der östlichen Grenze der Flur Nr. 2531 ist Altlastenverdacht gegeben.**

Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollten grundsätzlich in solchen Bereichen erfolgen, in denen ein Verdacht auf schädliche Untergrundverunreinigungen ausgeräumt ist.

Auf die „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr. Siegfried Rettinger & Partner, München, wird hingewiesen.

Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996: Der Hinweis war nicht vorhanden.

**B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3f-1 - Satzung i.d.F.v. 12.12.2000**

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**Zusammenstellung der Änderungen gegenüber dem B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.96**

Erstellt: 30.01.2001

Seite

3/3

**2.2 II. Textteil zum Grünordnungsplan**

**2.2.1 Änderung der Festsetzung Pkt. 2.3 Öffentliche Grünflächen, Pkt. 2.3.5.1, Absatz 1**

Text, geändert, in der Fassung vom 12.12.2000:

2.3.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch eine fachlich befähigte Person zu erstellen.

Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996:

2.3.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.

**2.2.2 Änderung der Festsetzung Pkt. 2.4 Festlegungen für die privaten Einzelgrundstücke, Pkt. 2.4.1.3**

Text, geändert, in der Fassung vom 12.12.2000:

2.4.1.3 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.4 von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich des Grundstückes B ist an der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Grünfläche auf Privatgrund eine flächige Gehölzpflanzung nach Pkt. 2.2.4 von mind. 5,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.

Text im B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 26.11.1996:

2.4.1.3 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.4 von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.



**Stadt Fürstenfeldbruck**

Stadtplanungsamt

Planverfasser  
Schultz-Brauns & Reinhart

Dipl.-Inge. Architekten, München

Bebauungsplan/Grünordnungsplan **Nr. 94/3f-1** - Satzung i. d. F. v. 12.12.2000  
Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck**BEGRÜNDUNG**

Erstellt: 30.01.01

Seite 1 / 13

**BEGRÜNDUNG****Bebauungsplan / Grünordnungsplan Nr. 94/3f-1****Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck**

---

Projekt:

Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 94/3f-1, Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

---

Planungshoheit:

Stadt Fürstenfeldbruck

Landkreis Fürstenfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern, Hauptstraße 31, 82254 Fürstenfeldbruck

---

Auftraggeber:INDUSTHA, Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG  
Hauptstraße 8, 82254 Fürstenfeldbruck

---

Planverfasser:Schultz-Brauns & Reinhart, Otto Schultz-Brauns BDA und Armin Reinhart, Dipl.-Inge. Architekten  
Friedrichstraße 33, 80801 München

---

Planungsstand:

B-Plan / GO-Plan Nr. 94/3f-1 - Satzung i. d. F. v. 12.12.2000

**Stadt Fürstenfeldbruck**

Stadtplanungsamt

Planverfasser  
Schultz-Brauns & Reinhart

Dipl.-Inge. Architekten, München

Bebauungsplan/Grünordnungsplan **Nr. 94/3f-1** - Satzung i. d. F. v. 12.12.2000

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**BEGRÜNDUNG**

Erstellt: 30.01.01

Seite 2 / 13

## INHALT:

1.	Einführung	Seite	3
2.	Begründung zu den einzelnen Änderung der Festsetzungen	Seite	4
3.	Übersichtsplan zu den Änderungen	Anhang	

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Anlaß der 1. Änderung zum Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3f

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 94/3f soll vor allem die öffentliche Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße im Bereich zwischen den beiden Bebauungsplänen Nr. 94/3f und Nr. 94/3e rechtlich gesichert werden. Die erforderlichen Grundstücksflächen hierfür konnten mittlerweile von der Entwicklungsgesellschaft erworben werden. Die Verkehrserschließung der beiden Bebauungspläne ist somit im Sinne des Gesamtkonzeptes gewährleistet.

Zum anderen ist die Änderung erforderlich, um mit der Verlängerung der Hugo-Junker-Straße auf die erfolgte Anordnung der Einzelgrundstücke zu reagieren und deren öffentlichen Erschließung sicherzustellen.

Die Änderung wurde außerdem erforderlich, um den Straßenausbau im Bereich Fraunhoferstraße, Abschnitt Staatsstraße 2054 bis Straße Am Kugelfang, flexibel auf die jeweilige Erfordernis, die sich aus der vollzogenen Bauleitplanung im gesamten Planungsgebiet Hasenheide Nord ergibt, anpassen zu können.

### 1.2 Geltungsbereich der Änderungen

1.2.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wurden die Begrenzungen des Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 94/3f übernommen, um den Vollzug des B-Planes zu vereinfachen. Der Geltungsbereich wurde um die Fläche zur Ergänzung der Fraunhoferstraße erweitert.

Die 1. Änderung zum B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3f, bestehend aus dem Teil A - Text und dem Teil B - Planzeichnung, erhält die Bezeichnung B-Plan/GO-Plan Nr. 94/3f-1.

1.2.2 Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt:

- Im Norden durch den militärischen Flughafen Fürstenfeldbruck (Flur Nr. 2520/3 u.2520/4).
- Im Osten durch den militärischen Flughafen Fürstenfeldbruck (Flurstück 2530/1) und durch eine ca. 25,00 m breite Teilfläche des Flurstücks 2530.
- Im Süden durch die südliche Grenze des Wirtschaftsweges (Flurstück 2529).
- Im Westen durch die westlich der Fischweiher gelegenen Flurstücke 2493, 2493 und 2497/1.

Zum Geltungsbereich gehören:

- Die Flächen für die geplante Anbindungsstraße zur Staatsstraße St 2054 und die Flächen für die geplante Verkehrsanbindung an der Staatsstraße St 2054, Str.-Km 42,381. Diese befinden sich im Bereich des vorhanden Wirtschaftsweges zwischen der Staatsstraße St 2045 (neu) und der Staatsstraße St 2045 (alt), sowie im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges zwischen der Staatsstraße (alt) und dem Planungsgebiet.
- Die Flächen zur Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße (Teilflächen aus den Flur Nr. 2529, 2530, 2531).

### 1.3 Weitere Informationen

Auf die Begründung zum B-Plan Nr. 94/3 f i.d.F.v. 26.11.1996 wird hingewiesen.

## 2. BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

### 2.1 Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße

#### 2.1.1 Anlaß / Ziel

Teilflächen der Flurstücke Nr. 2530 und 2531 (Fläche der Sammelstraße zwischen den Bauflächen 4 und 6 im Gesamtkonzept) konnten durch die Erschließungsgesellschaft zur Umsetzung der Planungsziele des Gesamtkonzeptes angekauft werden.

Mit der Ergänzung des Geltungsbereiches für den B-Plan Nr. 94/3f, der Verlängerung der Fraunhoferstraße bis zur Liebigstraße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 94/3e sowie der Aufhebung der zur Zeit festgesetzten Wendeanlage, lassen sich folgende Planungsziele des Gesamtkonzeptes durchsetzen:

- Verkehrserschließung aller rechtskräftigen und geplanten Teil-B-Pläne von der Staatsstraße 2054 über die Fraunhoferstraße
- Aufhebung der temporären Verkehrserschließung für den Planbereich B-Plan 94/3e über die Straße „Am Hartanger“
- Ringverbindung aller Ver- und Entsorgungsmedien zwischen den Anschlußstellen „Am Kugelfang“ und „Am Hartanger“
- Eingliederung des Industriegebietes Hasenheide Nord in das bestehende überörtliche Verkehrskonzept bzw. in die längerfristige Gesamtverkehrsplanung der Stadt Fürstenfeldbruck.

#### 2.1.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen

Der Geltungsbereich des B-Planes 94/3f ist mit den erforderlichen Flächen für die geplante Verkehrserschließung zu erweitern.

##### 1) Natur- und Landschaft

Die geplante Nutzung der Flächen muß gemäß § 1 Abs. 6 BauGB der Abwägung unterzogen werden. Dabei gilt es den Eingriff in Natur und Landschaft in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie auszugleichen (§ 1a (2) Nr. 2 BauGB). Kann diesem Grundsatz nicht gefolgt werden ist sicherzustellen, daß den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen wird (§ 246 (6) BauGB).

Die Ergänzung des Geltungsbereiches greift in folgende Belange von Natur- und Landschaft ein:

- Neuversiegelung von insgesamt 4.035 m<sup>2</sup> Boden
- Überplanung einer Teilfläche (745 m<sup>2</sup>) des Weidegehölzes mit besonderer Relevanz für seltene oder gefährdete Vogelarten.

Auswirkungen auf die Grünflächenbilanz und die Grünordnung des Gesamtkonzeptes entstehen nicht, da der Eingriff bereits im Gesamtkonzept berücksichtigt ist. Im Gesamtkonzept ist vorgesehen mit der Aufstellung der Teilbebauungspläne für die Bauflächen 04 und 06 Ausgleichsflächen im Bereich der Rand- und Gliederungsgrünstreifen vorzusehen.

Die Abwägung des Eingriffes ist jedoch bei der Aufstellung der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 94/3f abzuarbeiten.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in der Besprechung vom 04.02.1999 angeregt die Abwägung unter Verwendung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem „Vollzug des Naturschutzrechtes im Straßenbau; Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich u. Ersatz nach Art. 6 und 6 a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben, Oberste Baubehörde, 21.06.93“ zu führen.

## 2) Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Meßstelle WWA 908 im angrenzenden Gewerbegebiet Hasenheide abgeleitet (Quelle: Historische Erkundung Hasenheide Nord, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik, München, 1995) wie folgt ermittelt:

Mittlerer Wasserstand	514,23 m ü.N.N.
Niedrigwasserstand	513,66 m ü.N.N.
Hochwasserstand	515,39 m ü.N.N.

Die Geländehöhe im Bereich der Ergänzung der Fraunhoferstraße beträgt im tiefsten Punkt ca. 514,75 m ü.N.N.

Das bestehende Gelände liegt somit im tiefsten Bereich der Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur geringfügig über dem mittleren Grundwasserstand (514,23 m ü.N.N.) und innerhalb des Hochwasserstandes (515,39 m ü.N.N.).

Dieser Umstand bedeutet, daß bei der Planung des Straßenkörpers durch geeignete Maßnahmen, z.B. Aufschüttung des Geländes in Teilbereichen, die Überflutung der Straße durch Grundwasser auszuschließen ist. Zusätzlich ist darauf zu achten, daß wegen des reduzierten Abstandes zum Grundwasser und den fehlenden natürlichen Deckschichten in diesem Bereich eine Versickerung des Oberflächenwassers der Straße gegebenenfalls nicht ohne zusätzliche Maßnahmen, die eine Belastung des Grundwassers aufgrund von Emissionen aus dem Verkehr ausschließen, zulässig ist.

Die Objektplanung für die Straße ist von diesen Aspekten informiert und hat entsprechende Maßnahmen zur Gewährleistung der Überflutungssicherheit der Straßen und zur ordnungsgemäßen Versickerung des Oberflächenwassers, gemäß den technischen Richtlinien mit dem Wasserwirtschaftsamt Freising abgestimmt und bei der Herstellung des Straßenabschnitts berücksichtigt.

Für den B-Plan ist es ausreichend mit einem Hinweis durch Text auf die besondere Situation im Planungsgebiet hinzuweisen.

## 3) Altlastenverdacht

Für das gesamte Planungsgebiet Hasenheide Nord wurde im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH & Co. KG eine „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995 (Ingenieursozietät für Umweltschutz u. Geotechnik, München)“ durchgeführt. Auf den vorliegenden Untersuchungsbericht wird ausdrücklich hingewiesen.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung für die Flur Nrn. 2529, 2530 und 2531 ergeben sich für den Bereich der Ergänzung der Straßenverkehrsfläche folgende Aussagen:

- Flur Nr. 2529 (Wirtschaftsweg)  
Der Weg wurde im Zuge des Kiesabbaus auf die Fläche Nr. 2530 abgesenkt. Die verwendeten Materialien für die Rampen und die Rekultivierung sind nicht bekannt.  
Für das gesamte Areal der Flur Nrn. 2529 bestehen die Aussagen: „Verdacht gegeben, Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser“.
- Flur Nr. 2530 und 2531  
Der Kiesabbau ist abgeschlossen, die Flächen sind rekultiviert und nicht verfüllt.  
Für das gesamte Areal der Flur Nrn. 2530 und 2531 bestehen die Aussagen: „Verdacht gegeben, Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser“.

Aufgrund der Tatsache, daß der Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche mit Ausnahme der überplanten westlichen Rampe nicht verfüllt wurde ist anzunehmen, daß sich im Boden keine Ablagerungen befinden von denen eine Gefährdung ausgeht. Zudem werden die überplanten Flächen im Bereich der neu geplanten Straßenverkehrsfläche im wesentlichen aufgeschüttet. Es ist anzunehmen, daß durch die Erdarbeiten gegebenenfalls im Boden vorhandene gefährdende Stoffe nicht mobilisiert werden. Im Sinne des BauGB § 9 (5) Nr. 3 ist auf diesen Umstand im B-Plan durch Kennzeichnung der Fläche hinzuweisen. In diesem Fall wird es als ausreichend erachtet einen Hinweis durch Text aufzunehmen.

### 2.1.3 Abwägung der einzelnen Maßnahmen

#### 2.1.3.1 Aufhebung von öffentlicher Straßenverkehrsfläche und von öffentlichen Verkehrsbegleitgrün

Zur Verlängerung der Fraunhoferstraße bis zur Liebigstraße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 94/3e muß die Verkehrsfläche „Wendeanlage“ und die angrenzenden Verkehrsbegleitgrünflächen aufgehoben werden. Die frei werdenden Flächen, werden als Baugebiet bzw. als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fraunhoferstraße) festgesetzt.

Dadurch gehen im Planungsgebiet B-Plan Nr. 94/3f 820,00 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsbegleitgrünfläche verloren. Diese Grünfläche ist Bestandteil des grünordnerischen Gesamtkonzeptes jedoch sowohl in ihrer Größenordnung als auch in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit nicht wesentlich für die Funktion des Grünordnungskonzeptes. Zudem wurde das Verkehrsbegleitgrün in diesem Bereich mit dem Hintergrund festgesetzt, eine spätere Umwandlung zur Straßenverkehrsfläche vorzunehmen.

Zur Minderung dieses Eingriffes enthält der B-Plan bereits Festsetzungen. So sind bei der Herstellung von Verkehrsfläche die Parkstreifen als wasserdurchlässige Flächen anzulegen und mit Baumpflanzungen zu gliedern. Weitere ausgleichende Maßnahmen für den Eingriff sind nicht erforderlich, da hier den Belangen der Verkehrserschließung gegenüber den Belangen des Naturschutzes Vorrang eingeräumt werden muß.

#### 2.1.3.2 Ergänzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße

##### Eingriff

Durch die Ergänzung des Geltungsbereiches zur Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche wird 4.635,00 m<sup>2</sup> überplant und davon 4.035,00 m<sup>2</sup> Boden neu versiegelt.

Die „floristischen und faunistischen Bestandsaufnahme Hasenheide Nord, Oktober 1996, Büro für angewandte Ökologie und Naturschutz, München,“ stellt für das gesamte Planungsgebiet Hasenheide Nord naturschutzfachliche Bedeutung fest. Der Wert liegt in der Größe und dem Reichtum an insbesondere trockenen Strukturen sowie in der wesentlichen Bedeutung als Inselbiotop und Rückzugsgebiet für seltene und bedrohte Tierarten. Die Überplanung des Gebietes bedeutet einen Eingriff in die bestehenden Ökosysteme, der einen weitgehenden Verlust zur Folge hat.

##### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

##### Grundlagen

Die Bilanzierung wurde bearbeitet entsprechend der Richtlinie „Grundsätze für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6 a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben, Oberste Baubehörde, 21.06.93.“ Für die Einordnung des betrachteten Eingriffsbereiches in die Grundsätze 1 - 11 der Richtlinie wurde die „floristische und faunistischen Bestandsaufnahme Hasenheide Nord“ verwendet.

Der Eingriffsbereich ist dem zu Folge in „Grundsatz 3.3 Versiegelung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen auf ökologisch wertvollen Standorten“ einzuordnen.

Der Ausgleich für den Eingriff in die wertvoll eingestufte Teilfläche „Gehölzstrukturen“ wurde mit einer Faktorerhöhung von 0,3 auf 0,5 berücksichtigt. Die Erhöhung des Faktors für diesen Bereich ist mit der besonderen Relevanz (Rast-, Nahrungs-, Bruthabitate) für seltene Vogelarten begründet.

Bilanzierung

Naturschutzfachl. Bedeutung gem. Bestandsaufn. 10/96	Art der Vegetation gem. Bestandsaufn. 10/96	Eingriff m <sup>2</sup>	Einordnung laut Richtlinie	Faktor	Ausgleich m <sup>2</sup>
<b>Versiegelter Bestand</b>	Weg/Straße befestigt	600	keine Neuversiegelung	0	0
<b>wenig interessant</b>	Ruderalflur	1.620	Grundsatz 3.3	0,3	486
	Grünlandbrache artenarm bis mäßig artenreich	850	Grundsatz 3.3	0,3	255
	Acker, Weg/Straße (unbefestigt)	75	Grundsatz 3.3	0,3	23
<b>wertvoll</b>	Gehölzstrukturen (Relevanz für seltene oder gefährdete Vogelarten)	1.490	Grundsatz 3.3 (Faktor 0,3 - max.1,0 entsprechend naturschutzfachlicher bedeutung der Fläche)	0,5	745
<b>Summen</b>		<b>4.635</b>			<b>1.509</b>

Bilanzierungsergebnis

Für den Eingriff sind 1.509 m<sup>2</sup> Fläche zur Durchführung naturschutzfachlicher Maßnahmen bereitzustellen. Mit der Bereitstellung der Fläche ist der Eingriff flächenmäßig ausgeglichen.

Abwägung zwischen den Belangen

Die Ergänzung des Geltungsbereiches zur Verlängerung der Erschließungsstraße steht im öffentlichen Interesse und ist zur Durchsetzung der unter Pkt. 2.1.1 angeführten städtebaulichen Gründe unerlässlich. Eine zusätzliche Vergrößerung des Geltungsbereiches für die erforderliche Ausgleichsfläche ist nicht möglich, da es nicht gelungen ist die erforderlichen Flächen im Planungsgebiet Hasenheide zu erwerben. Auch im sonstigen Gemeindegebiet können derzeit keine geeigneten Ausgleichsflächen bereitgestellt werden. Eine bloße Ausweisung der Ausgleichsfläche ohne vorherige Klärung der Eigentumsverhältnisse ist nicht sinnvoll, da die Fläche nicht hergestellt werden kann.

Erfolgt die geplante Aufstellung der Teilbebauungspläne für die Bauflächen 04 und 06 des Gesamtkonzeptes stehen in jeder der beiden Teilflächen ausreichend Grünflächen bereit, auf die, die bilanzierte Ausgleichsfläche angerechnet werden kann (siehe Begründung zum B-Plan Nr. 94/3f i.d.F.v. 17.12.96, Seite 22 - 23).

Der Eingriff wird jedoch mit den im B-Plan Nr. 94/3f bereits festgesetzten Maßnahmen auch ohne Flächenausgleich gemindert. Die Festsetzungen sind auch für den ergänzten Geltungsbereich verbindlich und beinhalten folgende Maßnahmen:

- zweiseitige regelmäßige Baumpflanzungen (s. Text GO-Plan, Pkt. 2.3.3.1 Baumpflanzungen)
- ausführen der straßenbegleitenden Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (s. Text GO-Plan, Pkt. 2.3.4 Öffentliche Stellplätze)
- begrünen der Pflanzbereiche für Bäume als Blumen- oder Magerwiese (s. Text GO-Plan, Pkt. 2.3.3.2 Straßenbegleitende Grünstreifen)

Abwägungsergebnis

Aufgrund der vorgenannten Gründe werden die Belange von Natur und Landschaft - Schaffung von Flächenausgleich für den Eingriff - nur mit Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs berücksichtigen. Den Belangen des Städtebaus - Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung - wird Vorrang gegeben.

## 2.1.4 Umsetzung im B-Plan

### 2.1.4.1 Aufhebung von öffentl. Straßenverkehrsfläche und von öffentl. Verkehrsbegleitgrün

Die Verkehrsfläche und die Verkehrsbegleitgrünfläche, die durch die Aufhebung der Wendeanlage frei werden, werden als Baugebiet bzw. als öffentl. Straßenverkehrsfläche (Fraunhoferstr.) festgesetzt.

### 2.1.4.2 Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Straßenprofil der Fraunhoferstraße im Teil des ergänzten Geltungsbereiches wird wie folgt festgesetzt:

Gehweg (einschl. Sicherheitsabständen zur Straße und priv. Fläche)	3,25 m
Öffentlicher Parkstreifen / Pflanzstreifen	2,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Öffentlicher Parkstreifen / Pflanzstreifen	2,00 m
Gehweg (einschl. Sicherheitsabständen zur Straße und priv. Fläche)	3,25 m
Gesamtquerschnitt öffentl. Straßenverkehrsfläche	17,00 m

### 2.1.4.3 Hinweise

Um auf die besondere Situation im Bereich der ergänzten Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße aufmerksam zu machen werden in den Textteil zum B-Plan, Pkt. 3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Pkt. 4. Hinweise durch Text, folgende Ergänzungen aufgenommen:

Text, ergänzt, i.d.F.v. 12.12.00:

#### 3.2 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck

Entwässerungseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die gesammeltes Niederschlagswasser in das Grundwasser einleiten, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Fürstenfeldbruck zur Versickerung von Niederschlagswasser von privaten Hof-, Stellplatz-, Weg-, Zufahrts- und Dachflächen auf dem privaten Einzelgrundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzuwenden, sofern die Auflagen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis dieser nicht entgegen stehen

Text, ergänzt, i.d.F.v. 12.12.00:

#### 4.2.2 Altlastenverdacht

Für den Bereich der öffentliche Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße (Teilflächen der Flur Nr. 2529, 2530, 2531) im Abschnitt zwischen der westlichen Grenze der Flur Nr. 2527/2 und 2530 sowie der östlichen Grenze der Flur Nr. 2531 ist Altlastenverdacht gegeben.

Entwässerungseinrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sollten grundsätzlich in solchen Bereichen erfolgen, in denen ein Verdacht auf schädliche Untergrundverunreinigungen ausgeräumt ist.

Auf die „Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995“, Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr. Siegfried Rettinger & Partner, München, wird hingewiesen.



Text, ergänzt, i.d.F.v. 12.12.00:

#### 4.3 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet wurde aus der Beobachtung der amtlichen Meßstelle WWA 908 im angrenzenden Gewerbegebiet Hasenheide abgeleitet und wie folgt ermittelt:

Mittlerer Wasserstand 514,23 m ü.N.N.

Niedrigwasserstand 513,66 m ü.N.N.

Hochwasserstand 515,39 m ü.N.N.

(Quelle: Historische Erkundung Hasenheide Nord, Stand Juni 1995", Ingenieursozietät für Umweltschutz und Geotechnik Dr. Siegfried Rettinger & Partner, München)

Die Geländehöhe im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Fraunhoferstraße im Abschnitt zwischen der westlichen Grenze der Flur Nr. 2527/2 und 2530 sowie der östlichen Grenze der Flur Nr. 2531 beträgt im tiefsten Punkt ca. 514,75 m ü.N.N.

Die besondere Situation des Grundwasserabstandes zum bestehenden Gelände ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich durch geeignete Maßnahmen - insbesondere zu den Aspekten ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser, Überflutungssicherheit und Bauwasserhaltung - zu berücksichtigen.

## 2.2 Verlängerung der Hugo-Junker-Straße und Verschiebung der Wendeanlage Änderung des Straßenprofils der Hugo-Junker-Straße

### 2.2.1 Anlaß / Ziel

Die Baufläche f-01 wurde in drei Grundstücksflächen eingeteilt. Das südliche Grundstück A (Großverzinkerei) und das nördliche Grundstück C (Handel) wurden bereits einer betrieblichen Nutzung zugeführt. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des B-Planes gilt das Grundstück C gemäß Bayerischer Bauordnung als nicht erschlossen (Anschluß an die öffentl. Verkehrsfläche fehlt).

Für das dritte Grundstück B steht noch kein konkreter Interessent fest. Es ist jedoch geplant das Grundstück in maximal zwei Einheiten zu teilen.

1. Ziel: Die öffentliche Erschließung des Grundstückes C muß hergestellt werden.

2. Ziel: Das Gesamtstraßenprofil ist für den jetzt bekannten Bedarf des Baugebietes (drei bis vier Betriebseinheiten) überdimensioniert und soll zur Senkung der Herstellungs- und Folgekosten angepaßt werden.

### 2.2.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen

1) Die Hugo-Junker-Straße einschließlich der Wendeanlage muß um ca. 50 m bis an die südliche Grundstücksgrenze des Grundstückes C zu verschoben werden. Dazu ist es erforderlich eine Teilfläche des Baugebietes GI als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen

2) Zur Anpassung des Straßenprofils an den jetzt bekannten Bedarf kann der westliche Gehweg aufgehoben und die frei werdende Fläche als öffentliche Grünfläche-Gliederungsgrün festgesetzt werden, sowie der westliche Parkstreifen entfallen und die freiwerdende Fläche als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzt werden. Es entstehen insgesamt 666 m<sup>2</sup> Grünfläche neu.

Die geplanten Änderungen 1) und 2) haben keine Auswirkungen auf die Erschließungsfunktion der Hugo-Junker-Straße. Die Bemessung des Straßenprofils muß den Anforderungen einer Nebenerschließung und denen des Rettungswesens genügen, die mit den Festsetzungen in der 1. Änderung zum B-Plan eingehalten sind.

Die Verlängerung der Hugo-Junker-Straße wird im Bereich der derzeitigen Baugebietsflächen festgesetzt. Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens wird so ausgeschlossen. Durch die Anpassung des Straßenprofils reduziert sich der Anteil versiegelter Flächen im Planungsgebiet. Insgesamt wird

die Grünflächenbilanz durch Schaffung neuer Grünflächen verbessert und damit auch die natürlichen Bodenfunktionen gewährleistet.

Die sichere und ordnungsgemäße Führung der Radfahrer auf der Fahrbahn im Bereich der Hugo-Junker-Str. ist gewährleistet, da folgende Aspekte beachtet sind:

- Die Fahrbahn ist so breit bemessen, daß ein Lkw beim Überholen eines Radfahrers die Gegenspur zum Ausweichen mitbenutzen kann.
- Die Hugo-Junker-Straße ist eine Anliegerstraße. Die Führung von Kraftfahrzeugen und Radfahrern auf der Fahrbahn ist gemäß der EAE 85/95 in Bereichen von Straßen mit untergeordneter Erschließungsfunktion möglich.

### 2.2.3 Umsetzung im B-Plan

Die Hugo-Junker-Straße wird verlängert bis an die südliche Grenze des Grundstücks C und die Wendeanlage entsprechend verschoben. Die Fläche des entfallenen westlichen Gehweges wird als öffentliche Grünfläche, Gliederungsgrün, festgesetzt und die Fläche des entfallenen westlichen Längsparkstreifen als Verkehrsbeleitgrün.

Das Straßenprofil wird wie folgt für die gesamte öffentliche Verkehrsfläche festgelegt:

Festsetzung, geändert. i.d.F.v. 12.12.00	Breite (m)
-----	
Pflanzstreifen	2,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Park-/Pflanzstreifen (Pkw)	2,00 m
Geh-/Radweg (mit Sicherheitsab.)	3,25 m
<b>Gesamtquerschnitt</b>	<b>13,75 m</b>

Festsetzung i.d.F.v. 26.11.96	Breite (m)
Gehweg	1,50 m
Park-/Pflanzstreifen	2,00 m
Fahrbahn	6,50 m
Park-/Pflanzstreifen	2,00 m
Geh-/Radweg	3,25 m
<b>Gesamtquerschnitt</b>	<b>15,25 m</b>

## 2.3 Anpassung der Baugebietsgrenze im Osten

### 2.3.1 Anlaß / Ziel

Ein Teilbereich der Ostgrenze des Baugebietes soll parallel zum Böschungsverlauf verschoben werden, um einen nutzbaren Grundstückszuschnitt zu erhalten.

Die gesamte Baufläche im Geltungsbereich wurde in drei Grundstücke aufgeteilt:

Grundstück A: ca. 20.000 m<sup>2</sup> verkauft, betriebliche Nutzung (Großverzinkerei) seit 1997

Grundstück B: ca. 13.700 m<sup>2</sup> nicht verkauft, Bildung von max. zwei Teilgrundstücken geplant

Grundstück C: ca. 7.200 m<sup>2</sup> verkauft, betriebliche Nutzung (Handel) seit 1998

Die Aufteilung der Grundstücke A und C erfolgte durch die INDUSTHA FFB nach den konkreten betriebstechnischen Belangen der Käufer. Das verbleibende Restgrundstück B konnte bislang nicht veräußert werden, da die Kaufinteressenten nicht bereit waren einen Grundstücksteil von ca. 550 m<sup>2</sup> zu erwerben, der sich aufgrund des ungünstigen Zuschnitts betriebstechnisch nicht in das Gesamtgrundstück eingliedern läßt.

### 2.3.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen

Zur Umsetzung des Planungszieles ist es erforderlich, die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich zugunsten der besseren Nutzung der Baufläche zu verkleinern.

Der Eingriff in die Grünordnung des B-Planes unterliegt gemäß § 1 (6) und § 1a BauGB der Abwägung. Der dabei anzustrebende gerechte Ausgleich zwischen den privaten und öffentl. Belangen ist mit den festgesetzten Maßnahmen in der 1. Änderung zum B-Plan erreicht.

Die Änderung bewirkt einen Verlust 1.222,00 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche.

Der Verlust an öffentlicher Grünfläche von 1.222,00 m<sup>2</sup> sollte flächengleich und mit gleicher Festsetzungsqualität ersetzt werden. Ein Ersatz wäre auch im Sinne des Strukturplanes an einer anderen Stelle des Planungsgebietes Hasenheide Nord möglich.

Anstelle eines Ersatzes kann der Eingriff ausgeglichen werden durch die Optimierung privater Pflanzflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Eine Optimierung der öffentlichen Grünflächen ist nicht mehr möglich.

### 2.3.2.1 Abwägung der Belange

Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt in Vor zwei Schritten innerhalb des Geltungsbereiches zur 1. Änderung:

#### Ausgleich Schritt 1 - Baugebiet f-01, Bereich Grundstück B

Die östliche Baugrenze wird in einem Abstand von 5,00 m (derzeitige Festsetzung 3,00 m) parallel zur neuen Grundstücksgrenze festgelegt. Die Fläche hat zusätzlich og. Pflanzbindung erhalten.

So entsteht auf Privatgrund 610 m<sup>2</sup> Grünfläche (370 m<sup>2</sup> aus derzeitiger Festsetzung plus 240 m<sup>2</sup> aus neuer Festsetzung) mit definierter Qualität und Herstellungsbindung. Durch die unmittelbare Zuordnung der privaten Grünfläche an die öffentliche Grünfläche wird eine zusammenhängende Grünfläche erzielt, die ökologisch wirksam ist und das Konzept der Grünordnung (Schaffung extensiver Grünstandorte) stärkt.

#### Ausgleich Schritt 2 - Neu geschaffene Pflanzstreifen an der Hugo-Junker-Straße

Durch den geänderten Straßenquerschnitt sind westlich entlang der Hugo-Junker-Straße zusammenhängende Pflanzstreifen mit einer Fläche von 666,00 m<sup>2</sup> entstanden. Diese Flächen wurden im B-Plan Nr. 94/3f als öffentliche Grünfläche-Gliederungsgrün bzw. als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Die neu geschaffenen Grünflächen tragen zur Umsetzung des Zieles des grünordnerischen Gesamtkonzeptes (ökologische wirksame Verbindung der einzelnen Grünflächen) bei.

#### Bilanz des Eingriffs

Gewinn öffentliche Grünfläche im B-Plan 94/3f (Neufestsetzung)	+ 666,00 m <sup>2</sup>
Gewinn private Grünfläche im B-Plan 94/3f (Neufestsetzung)	+ 240,00 m <sup>2</sup>
Verlust Grünfläche-extensiv im B-Plan 94/3f	- 1.122,00 m <sup>2</sup>
Verlust Grünfläche	- 216,00 m <sup>2</sup>

#### Abwägungsergebnis

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs ist nicht erforderlich, da sonst die Umsetzung der städtebaulichen Belange (Schaffung sinnvoller Grundstückszuschnitte) wesentlich erschwert wird. Im Sinne des Baugesetzbuches wurde mit den neu geschaffenen Grünflächen eine deutliche Minderung des Eingriffs vorgenommen. Ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen des Naturschutzes und des Städtebaus wurde im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten erreicht.

### 2.3.3 Umsetzung im B-Plan

Die derzeitige östliche Baugebietsgrenze im Bereich des Grundstückes B wird verschoben. Die Festsetzung des Grünordnungsplanes Pkt. 2.4 Festlegungen für die privaten Einzelgrundstücke, Pkt. 2.4.1.3, wird wie folgt geändert:

Text, geändert, in der Fassung vom 12.12.00:

2.4.1.3 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.4 von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.  
Im Bereich des Grundstückes B ist an der Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen auf Privatgrund eine flächige Gehölzpflanzung nach Pkt. 2.2.4 von mind. 5,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.

Text, in der Fassung vom 26.11.1996:

2.4.1.3 An den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Grünflächen sind auf Privatgrund flächige Gehölzpflanzungen nach Pkt. 2.2.4 von mindestens 3,00 m Breite vom Besitzer anzulegen und zu unterhalten.

## 2.4 Freiflächenplanung ohne Einschränkung auf eine Berufsgruppe

### 2.4.1 Anlaß / Ziel

Der Endausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in Teilbereichen abgeschlossen, so daß gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes die Verkehrsgrünflächen (Baumpflanzungen und zugeordnete Pflanzflächen) herzustellen sind. Die Planungsleistungen für die Verkehrsbegeleitgrünflächen und die öffentlichen Grünflächen sollen, um eine bessere Koordination der Planung zu erzielen, nicht an einen dritten sondern an den Erschließungsplaner vergeben werden. Der Planer besitzt die entsprechende Kenntnis, ist jedoch kein Landschaftsarchitekt.

Die Festsetzung „die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen“ soll auch andere Berufsgruppen zulassen.

### 2.4.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen

Eine Änderung des B-Planes ist nicht erforderlich sondern lediglich eine redaktionelle Klarstellung.

Mit dem Begriff „Landschaftsarchitekt“ soll die Freianlagenplanung nicht einer bestimmten Berufsgruppe zugeordnet werden, sondern allen Personen, die die fachliche Befähigung besitzen Freianlagen zu planen.

Wird die Ausführungsplanung für die Freianlagen von einem fachkundigen Planer übernommen, steht der naturschutzfachlich richtigen Umsetzung der Vorgaben aus dem Grünordnungsplan nichts entgegen.

### 2.4.3 Umsetzung im B-Plan

Die Festsetzung des Grünordnungsplanes Pkt. 2.3 Öffentliche Grünflächen, Pkt. 2.3.5.1, Absatz 1 wurde wie folgt geändert:

Text, geändert, in der Fassung vom 12.12.00:

2.3.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch eine fachlich befähigte Person zu erstellen.
---

Text, in der Fassung vom 26.11.1996:

2.3.5.1 Die Planung der öffentlichen Grünflächen ist durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen.

## **2.5 Fraunhoferstraße, Abschnitt Staatsstraße 2054 bis Straße „Am Kugelfang“ Aufhebung der Festsetzung zur Einteilung des Straßenprofils**

### **2.5.1 Anlaß / Ziel**

Für den Bereich Fraunhoferstraße zwischen Staatsstraße 2054 und „Am Kugelfang“ soll die Festsetzungen zur Unterteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, kombinierten Geh- u. Radweg, Stellplätze und anzupflanzende Bäume aufgehoben und nur noch als Hinweis dargestellt werden.

Anlaß für die Änderung ist der Wunsch den Straßenausbau im Bereich Fraunhoferstraße, Abschnitt Staatsstraße 2054 bis Straße Am Kugelfang, flexibel auf die jeweilige Erfordernis, die sich aus der vollzogenen Bauleitplanung im gesamten Planungsgebiet Hasenheide Nord ergibt, anpassen zu können.

Zusätzlich besteht der Wunsch mit einem bedarfsgerechten Ausbau der Straße das Orts- und Landschaftsbild weniger zu stören. Vor allem soll die Herrichtung der straßenbegleitenden Parkstände solange unterbleiben, bis der Bedarf aus einer abgeschlossenen Bauleitplanung für den Gesamtbereich Hasenheide vorliegt. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. des Landschaftsbildes durch parkende Lkw kann so für diesen Bereich der Fraunhoferstraße unterbunden werden.

### **2.5.2 Voraussetzungen zur Umsetzung / Auswirkungen**

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Belange der Verkehrserschließung aus.

Die geänderte Festsetzung verpflichtet dazu die öffentliche Verkehrserschließung ordnungsgemäß herzustellen. Durch die aufgehobene verbindliche Einteilung des Straßenprofils ist es zulässig, die Untergliederung der Verkehrsfläche in einzelne Funktionsbereiche sowie deren Abmessungen, entsprechend dem vorliegenden Bedarf vorzunehmen. Da der Gesamtstraßenquerschnitt unverändert bleibt, ist der Flächenbedarf für die öffentliche Verkehrserschließung für den maximalen Bedarfsfall (abgeschlossene Bauleitplanung im Gesamtbereich Hasenheide) gewährleistet.

Mit dem Hinweis durch Planzeichen auf die angestrebte Unterteilung des Gesamtstraßenquerschnitts in die Funktionen Fahrbahn, zweiseitiger Längsparkstreifen gegliedert mit regelmäßigen Baumpflanzungen und zweiseitiger kombinierter Fuß- und Radweg, unterstreicht die Stadt Fürstfeldbruck ihr Ziel für das Erscheinungsbild des Straßenabschnitts in der Endausbaustufe.

### **2.5.3 Umsetzung im B-Plan**

Der Teilbereich Fraunhoferstraße im Abschnitt Staatsstraße 2054 bis Straße „Am Kugelfang“ wird wie folgt geändert:

- Die Fläche innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (grün) wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche (orange) festgesetzt.
- Die zeichnerische Festsetzung zur Einteilung des Straßenprofils in öffentliche Geh- u. Radwege (gelb), öffentliche Stellplätze (beige-grün) und anzupflanzende Bäume (grün) entfällt.
- Die Einteilung des Straßenprofils und die Gliederung des Straßenraumes mit Bäumen wird als Hinweis durch Planzeichen (dünne Vollinie, ohne Farbe) aufgenommen.

Aufgestellt:  
München, den 30.01.2001  
Holger Barbi

**Stadt Fürstenfeldbruck**

Stadtplanungsamt

Auftraggeber

INDUSTHA FFB, Grundstücksentwicklungsgesellschaft Hasenheide Nord Fürstenfeldbruck mbH &amp; CO. KG, Fürstenfeldbruck

Planverfasser

Schultz-Brauns &amp; Reinhart, Dipl.-Inge. Architekten, München

**Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 94/3f-1 - Satzung vom 12.12.2000**

Industriegebiet Hasenheide Nord, Fürstenfeldbruck

**Flächenbilanz**

Erstellt: 26.03.2001

Seite 1 / 1

1.	Flächenbezeichnung	Größe m <sup>2</sup>	Größe ha	%
	<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>91.981</b>	<b>9,20</b>	<b>100,00</b>
	Öffentl. Ortsrandgrünfläche	12.348	1,24	
	Öffentl. Gliederungsgrünfläche	13.859	1,39	
	Summe öffentl. Grünflächen	26.207	2,63	28,59
	Versorgungsfläche	40	----	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	23.899	2,39	
	Summe öffentl. Verkehrs-/Versorgungsfl.	23.939	2,39	25,98
	<b>Summe der öffentlichen Flächen</b>	<b>50.146</b>	<b>5,02</b>	<b>54,57</b>
	Baufläche	41.835	4,18	
	<b>Summe der Bauflächen</b>	<b>41.835</b>	<b>4,18</b>	<b>45,43</b>

**1.1 Bezug**

Plan-Nr. 5/A-2.00, Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 94/3f-1, Satzung vom 12.12.00

Plan-Nr. 4/A-2.04 A, Flächenberechnung zum B-Plan Nr. 94/3f-1, Erstellt 26.03.01

Hinweis: Flächen sind Rechner gestützt ermittelt. Abweichungen +/- 3 % möglich.

Aufgestellt:  
München, den 26.03.01  
Holger Barbi