

## Bebauungsplan 62/1 mit integriertem Grünordnungsplan

### "Östliche Senserbergstraße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

A Planzeichnung

**B Festsetzungen durch Text**

**C Hinweise durch Text**

D Begründung

E Verfahrensvermerke

## Beglaubigte Abschrift

## **Präambel**

Die Stadt Fürstentfeldbruck erlässt gemäß

§ 2, §§ 8,9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBL.S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBL. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBL. S. 458)

diesen Bebauungsplan 62/1 mit integriertem Grünordnungsplan "Östliche Senserbergstraße" bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung als Satzung.

## **B Festsetzungen durch Text**

---

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 1.2 Eine Nutzung der Kellerräume als Aufenthaltsräume ist nicht zulässig.

### **2. Grundfläche / Geschossfläche**

- 2.1 Die Grund- und Geschossflächen werden für die in der Planzeichnung definierten Bauräume wie folgt festgelegt:  
WA 1: GR 335 m<sup>2</sup>, GF 790 m<sup>2</sup>  
WA 2: GR 235 m<sup>2</sup>, GF 630 m<sup>2</sup>  
WA 3: GR 335 m<sup>2</sup>, GF 945 m<sup>2</sup>  
  
Die vorstehend festgesetzten maximalen Grundflächen dürfen durch an Hauptgebäude angebaute Terrassen und Balkone im Planungsgebiet um insgesamt 185 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.2 Die in Ziff. 2.1 festgesetzte Grundfläche darf im gesamten Planungsgebiet durch Eingangsbereiche, Zuwegungen, Zufahrten und oberirdische Stellplätze um 410 m<sup>2</sup> überschritten werden. Sie darf darüber hinaus durch Garagen und Tiefgaragen inklusive Tiefgaragenzufahrt um weitere 220 m<sup>2</sup>, durch Stützmauern und deren Fundamente um weitere 70 m<sup>2</sup> sowie durch sonstige Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen, Anlagen für die Entwässerung von Niederschlags- und Schmutzwasser um weitere 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **3. Geschossigkeit**

In den Bauräumen WA 1 bis WA 3 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen hiervon sind die jeweiligen Nordost- und Südwestseiten einer baulichen Anlage. Hier sind in den nachfolgend definierten Gebäudetiefen nur 2 Vollgeschosse zulässig, bevor ein dreigeschossiger Bauteil anschließt (zurückstapelnder Baukörper).

Bauraum WA 1:

Nordostseite: Gebäudetiefe mit 2 Vollgeschossen: mind. 2,00 m

Südwestseite: Gebäudetiefe mit 2 Vollgeschossen: mind. 2,00 m

Bauraum WA 2:

Nordostseite: Gebäudetiefe mit 2 Vollgeschossen: mind. 2,00 m

Südwestseite: Gebäudetiefe mit 2 Vollgeschossen: mind. 3,00 m

Bauraum WA 3:

Nordostseite: Gebäudetiefe mit 2 Vollgeschossen: mind. 1,30 m

Südwestseite: Gebäudetiefe mit 2 Vollgeschossen: mind. 1,30 m

Die Errichtung der zweigeschossigen Bauteile mit den jeweils hierfür festgesetzten Tiefen ist bei im Übrigen dreigeschossigen Baukörpern zwingend und gilt jeweils für die gesamte Länge der betroffenen Wandseiten. Ausgenommen hiervon ist nur die Südwestseite eines Gebäudes im Bauraum WA 2. Dort kann der zweigeschossige Bauteil bis auf eine Mindestlänge von 10,0 m verkürzt werden.

#### 4. Höhenentwicklung

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Geländeoberkante gemäß den in der **Anlage 1** zu dieser Satzung beigefügten Geländeschnitten, die Bestandteil dieser Satzung sind, neu festgesetzt. Maßgeblich ist der in der **Anlage 1** rot dargestellte Geländeverlauf.

4.2 Bauliche Anlagen dürfen die nachfolgend festgelegten maximalen Höhen ü. NN nicht überschreiten. Maßgeblich hierfür sind die maximal zulässige obere Wandhöhe (OW max.) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.). Soweit bzgl. der maximal zulässigen Firsthöhe nachfolgend nichts geregelt ist, wird diese über die Wandhöhe und die zulässige Dachneigung (siehe Ziff. 6) definiert.

Die baulichen Anlagen dürfen zudem die nachfolgend festgelegten maximalen Wandhöhen nicht überschreiten. Die maximalen Wandhöhen (WH max.) beziehen sich auf die festgesetzte Geländeoberkante. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wandhöhe mit der festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei einer Attika bildet diese den oberen Abschluss der Wand. Es gelten bauraumbezogen folgende maximale Höhen und Wandhöhen:

4.2.1 Für den Bauraum WA 1:

Anzahl der zulässige Vollgeschosse	WH max. Nordostseite	WH max. Südostseite	WH max. Nordwestseite	WH max. Südwestseite	OW max.	FH max.
II	8,30 m	8,70 m	7,10	8,70	534,10 m ü. NN	-
III	11,00	11,00	9,30	11,00	536,20 m ü. NN	538,00 m ü. NN

Zur Errichtung eines Treppenhauses darf die WH max. im zweigeschossigen Bauteil an der Nordostseite auf einer Breite von 5,10 m bis zu 9,00 m betragen. Die insoweit zulässige OW max. liegt bei 534,20 m ü. NN.

4.2.2 Für den Bauraum WA 2 :

Anzahl der zulässige Vollgeschosse	WH max. Nordostseite	WH max. Südostseite	WH max. Nordwestseite	WH max. Südwestseite	OW max.	FH max.
II	8,40 m	8,40 m	7,10	7,10	534,50 m ü. NN	-
III	11,00	11,00	9,30	10,50	536,70 m ü. NN	538,20 m ü. NN

Zur Errichtung eines Treppenhauses darf die WH max. im zweigeschossigen Bauteil an der Nordostseite auf einer Breite von 5,10 m bis zu 9,20 m betragen. Die insoweit zulässige OW max. liegt bei 534,90 m ü. NN.

#### 4.2.3 Für den Bauraum WA 3 :

Anzahl der zulässige Vollgeschosse	WH max. Nordost-seite	WH max. Südost-seite	WH max. Nordwest-seite	WH max. Südwest-seite	OW max.	FH max.
II	8,30 m	8,30 m	7,10	7,10	535,60 m ü. NN	-
III	11,00	11,00	9,30	9,30	537,80 m ü. NN	539,70 m ü. NN

Zur Errichtung eines Treppenhauses darf die WH max. im zweigeschossigen Bauteil an der Nordostseite auf einer Breite von 5,10 m bis zu 9,30 m betragen. Die insoweit zulässige OW max. liegt bei 536,00 m ü. NN.

- 4.3 Die zwischen den Bauräumen WA 1 und WA 2 festgesetzte Gemeinschaftsgarage darf eine OW max. von 530,30 m nicht überschreiten.
- 4.4 Bei den zweigeschossigen Bauteilen im Südwesten der Bauräume WA 1 bis WA 3 dürfen die zulässigen Wandhöhen durch Geländer oder Absturzsicherungen inklusive Attika um bis zu 1,10 m überschritten werden. Das gilt auch für Geländer oder Absturzsicherungen einer Dachterrasse, die sich vom 1. OG eines Gebäudes im Bauraum WA 1 auf das Dach einer im Bereich der Südwestfassade angeordneten Fahrradabstellfläche erstreckt.

## 5. Baugrenzen

Die durch Planteil festgesetzten Baugrenzen dürfen durch folgende Bauteile und bauliche Anlagen überschritten werden:

- 5.1 Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von maximal 5,0 m je Balkon
- 5.2 Vordächer bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von maximal 5,0 m je Vordach
- 5.3 Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 1,0 m, einer Abgrabungstiefe von maximal 2,0 m und bis zu einer Breite von maximal 2,5 m
- 5.4 Lichtgräben bis zu einer Tiefe von 2,0 m, einer Abgrabungstiefe von maximal 2,0 m und einer Breite von 4,0 m, wenn der Lichtschacht zur Belichtung eines Kellerraums dient und bis zu einer Breite von 4,50 m, wenn er zur Belichtung von zwei Kellerräumen dient.
- 5.5 Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m und einer Breite je Terrasse von 5,0 m. Insoweit ist die Überschreitungsmöglichkeit auf die südwestliche und nordwestliche Baugrenze beschränkt.
- 5.6 Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m
- 5.7 eine Dachterrasse die sich vom 1. OG eines Gebäudes im Bauraum WA 1 auf das Dach einer im Bereich der Südwestfassade angeordneten Fahrradabstellfläche erstreckt um bis zu 3,5 m Tiefe bei einer Breite von bis zu 7,0 m.

Die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen und Balkone gilt auch dann, wenn diese zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte (siehe Ziff. 11) geschlossen ausgeführt werden müssen.

## 6. Dächer

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer als Gründächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° oder Satteldächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.
- 6.2 Bei Gebäudeteilen mit maximal 2 Vollgeschossen (siehe Ziff. 3) sowie bei Garagen und Fahrradabstellräumen sind neben den in Ziff. 6.1 geregelten Dachformen Flachdächer ohne Dachbegrünung und als Dachterrasse sowie Pultdächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 15° zulässig.

- 6.3 Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem Dach zulässig und müssen mindestens um ihre Höhe von der Außenwandkante des Gebäudes zurücktreten.
- 6.4 Terrassen- und Balkonüberdachungen sind nur zulässig, wenn sie transparent oder transluzent ausgeführt werden.
- 6.5 Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf Dächern sind stets zulässig.

## **7. Stellplätze, Tiefgaragen**

- 7.1 Die Stellplätze sind innerhalb der Bauräume WA 1 bis WA 3, in der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen oder in der Tiefgarage unterzubringen.
- 7.2 Die Tiefgarage ist im Bereich von Überpflanzungen bautechnisch so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 0,5 m gewährleistet ist. Im Bereich von Flankendämmmaßnahmen darf die Überdeckung bis zu einem Abstand von 1,5 m zu den Außenwänden der Gebäude auf 0,4 m reduziert werden.

## **8. Nebenanlagen / Zufahrten / Stützmauern/ Einfriedungen**

- 8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zuwegungen, überdachte und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter, Absturzsicherungen, Tiefgaragenentlüftungen bis 0,6 m Höhe, Anlagen für die Entwässerung von Niederschlags- und Schmutzwasser, Spielgeräte und Bänke.
- 8.2 Gartenhäuser sind nur in den im Planteil festgesetzten Bauräumen eingeschossig zulässig und dürfen pro Wohneinheit bzw. privatem Gartenanteil eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 8.3 Ebenfalls außerhalb der Bauräume zulässig sind Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen.
- 8.4 In der im Planteil ausgewiesenen Spielplatzfläche ist ein Kinderspielplatz mit mindestens 110 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche herzustellen.
- 8.5 Entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet sind in der hierfür ausgewiesenen Fläche Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Darüber hinaus dürfen Absturzsicherungen in diesem Bereich bis zu 1,0 m auch als Mauer oder Gabionenwand ausgeführt werden. In den übrigen für Stützmauern ausgewiesenen Flächen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Stützmauern, die in Zusammenhang mit nach Ziff. 9 zulässigen Abgrabungen errichtet werden, sind in gleichem Umfang zulässig, wie die zugehörige Abgrabung. Im Übrigen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet Stützmauern bis 0,8 m Höhe zulässig
- 8.6 Einfriedungen sind nur als lebendige Flechtzäune oder grobmaschige Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m zur Abgrenzung der privaten Gartenanteile zulässig. Sie sind ohne Sockel auszuführen. Bei Drahtzäunen ist Bodenfreiheit mit einem Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen. Im Übrigen sind Einfriedungen unzulässig. Sicht- und Lärmschutzwände sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassentrennwände in einer Höhe von bis zu 2,0 m und in einer Tiefe von bis zu 3,0 m.
- 8.7 Flächen zum temporären Abstellen von Müllbehältern für die Müllabholung dürfen nicht eingehaust oder überdacht werden.

## **9. Aufschüttungen / Abgrabungen**

- 9.1 Innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, soweit sie der Herstellung der festgesetzten Geländeoberkante dienen. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die von der festgesetzten Geländeoberkante abweichen, im gesamten Allgemeinen Wohngebiet nur bis max. 0,3 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht direkt aneinander grenzen.

- 9.2 Ausgenommen von der Regelung in Ziff. 9.1 ist die Errichtung von Lichtschächten und Lichtgräben bis zu einer Abgrabungstiefe von 2,0 m und von einer Tiefgaragenzufahrt für das WA 3 bis zu einer Abgrabungstiefe von 2,8 m. Maßgeblich für die Ermittlung der Abgrabungstiefe ist die festgesetzte Geländeoberkante.
- 9.3 Bei Aufschüttungen darf die entstehende Böschungsneigung nicht steiler sein als das Verhältnis 1 zu 2 (Höhe zu Länge).

## 10. Abstandsflächen

- 10.1 Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben. Die Abstandsflächen werden auf das erforderliche Maß bzw. auf die Grundstücksgrenzen verkürzt.

## 11. Gestaltung

- 11.1 Balkone und Terrassen dürfen, wenn dies zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte erforderlich ist, geschlossen ausgeführt werden. In diesem Fall sind sie transparent oder transluzent auszugestalten.
- 11.2 Fassaden sind nur mit Glattputz, feinem Strukturputz, aus glattem Sichtbeton, Holz, Werkstoffen und Schichtstoffpressplatten aus nachwachsenden Rohstoffen herzustellen.

## 12. Grünordnung

- 12.1 Nicht bebaute oder nicht versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen.
- 12.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume, sind Bäume 2. Ordnung und heimische Arten nach Artenliste unter 12.7 zu verwenden. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Von der durch Planzeichen festgesetzten Lage der einzelnen Bäume und Hecken kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 12.3 Der am südlichen Hang festgesetzte Bereich mit besonderer Pflanzbindung soll einen niederrwüchsigen flächigen Charakter erhalten. Hierzu sind flächig Bodendecker zu pflanzen, d.h. je angefangene 10 m<sup>2</sup> Fläche des Bereichs mit besonderer Pflanzbindung ein Strauch gemäß Artenliste nach Ziff. 12.7.
- 12.4 Ausgefallene Pflanzungen nach 12.2 sowie ausgefallene zu erhaltende Bäume nach den Festsetzungen durch Planzeichen sind in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 12.5 Formschnitthecken sowie Thuypflanzungen sind unzulässig.
- 12.6 Alle befestigten Flächen, Stellplätze und Wege, mit Ausnahme öffentlicher Geh- und Radwege, sind in versickerungsfähiger oder wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 12.7 Pflanzliste

### Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum spec.	Schneeball
Rosa canina	Hundsrose

Bäume 2. Ordnung:

Malus in Arten und Sorten (Apfel)

Prunus in Arten und Sorten (Kirsche)

Pyrus in Arten und Sorten (Birne)

**13. Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Untersuchungen Bericht Nrn. 216156 / 2 und 216156 / 3 vom 16.12.2016 und vom 21.04.2017 (Ingenieurbüro Greiner) sind Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- 13.1 An den Nordost- und Nordwestfassaden eines Gebäudes in den Bauräumen WA 1 und WA 2 ist folgendes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

$$R'_{w, res} \geq 40 \text{ dB}$$

An den Südost- und Südwestfassaden eines Gebäudes in den Bauräumen WA 1 und WA 2 sowie an allen Fassaden eines Gebäudes im Bauraum WA 3 ist folgendes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

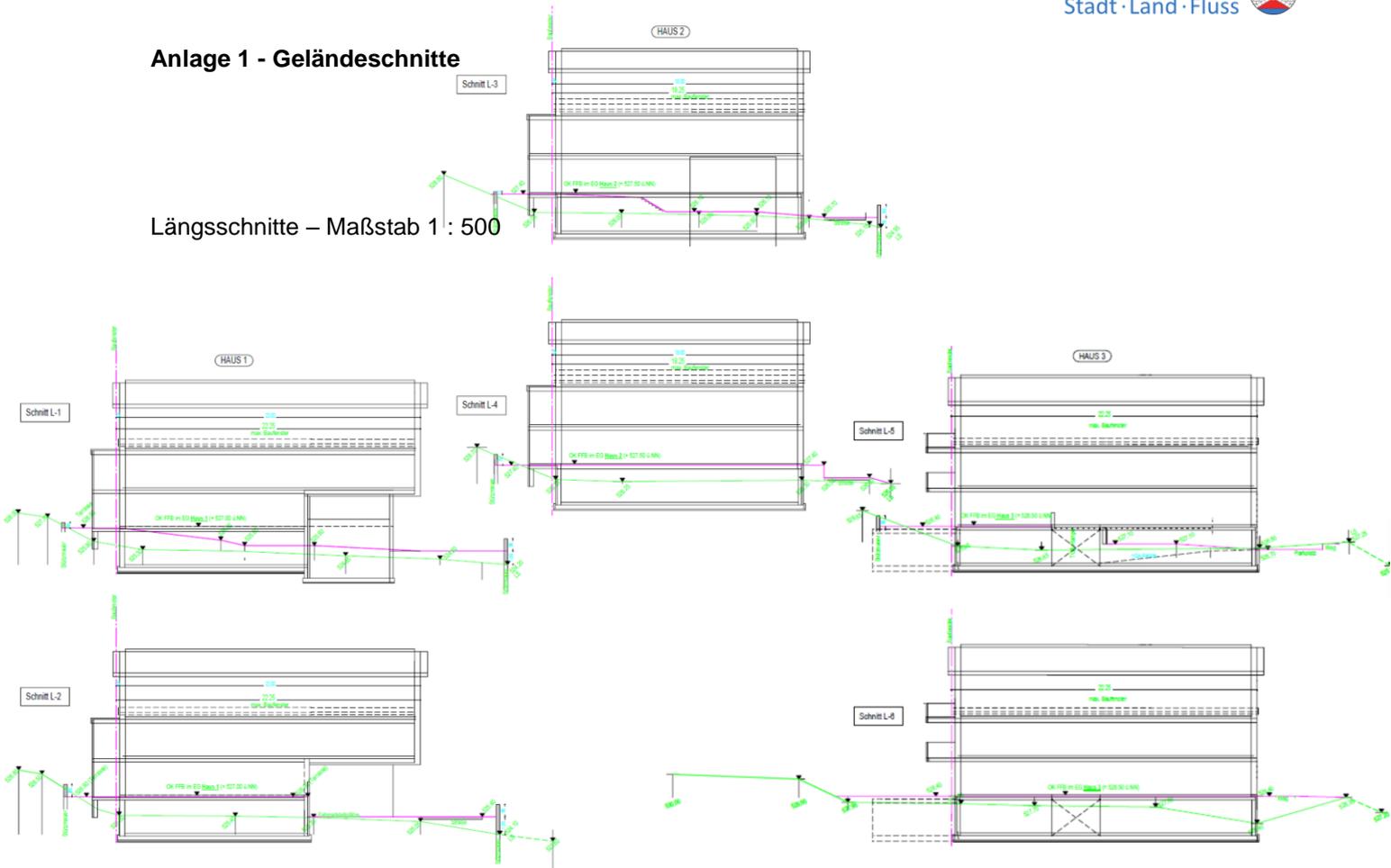
$$R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB}$$

Für Schlaf- und Kinderzimmer, für die ein erhöhter Schutzanspruch während der Nachtzeit gilt, ergeben sich höhere Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$ . Die genannten Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile nach DIN 4109 sind daher im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation entsprechend anzupassen (vgl. Hinweise durch Text Ziff. 8).

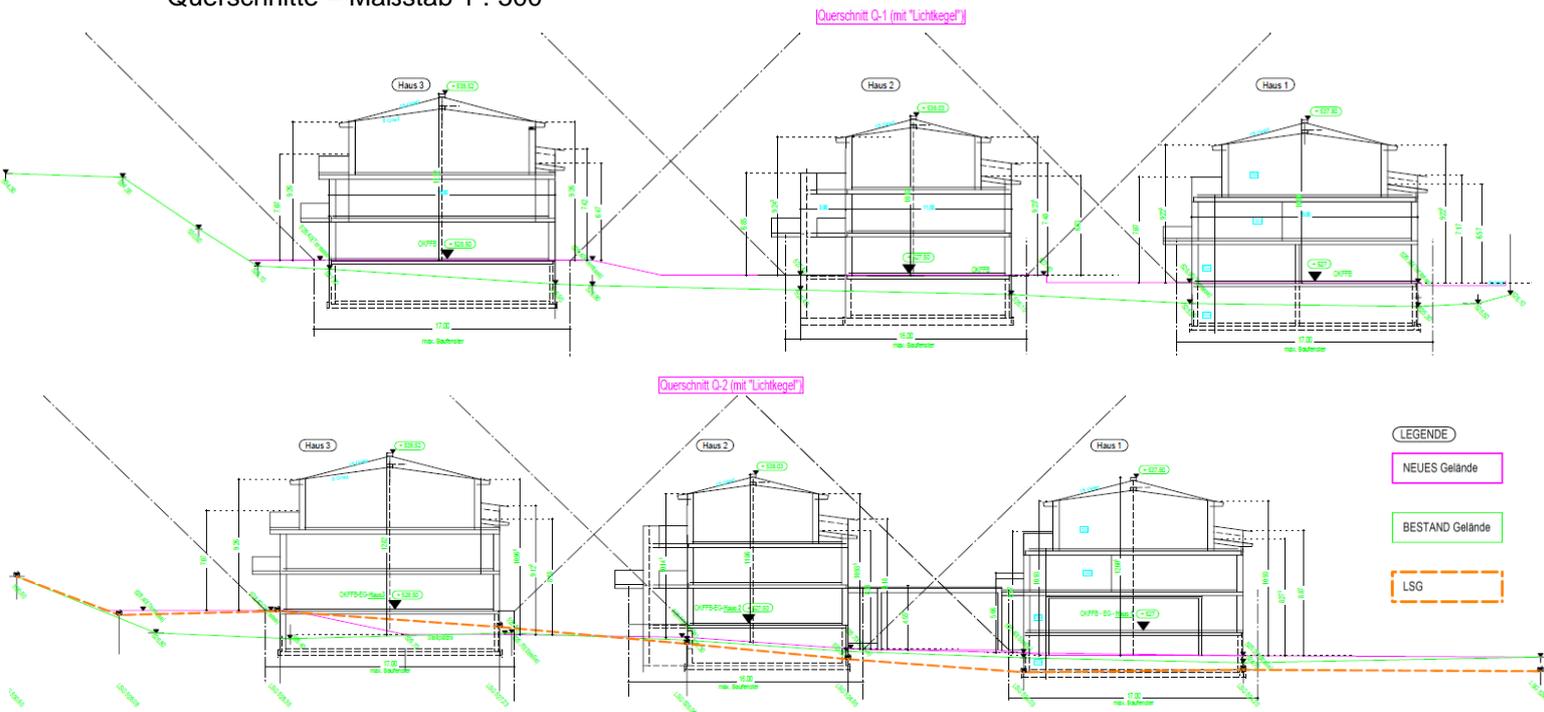
- 13.2 An den Nordost- und Nordwestfassaden eines Gebäudes in den Bauräumen WA 1 und WA 2 sind Grundrissorientierungen erforderlich, die dort keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsehen. Alternativ können an diesen Fassaden auch spezielle Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten, verglaste Schiebeelemente o.ä.) vorgesehen werden.
- 13.3 Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Anlage 1 - Geländeschnitte

Längsschnitte – Maßstab 1 : 500



Querschnitte – Maßstab 1 : 500



**WANDHÖHEN und SCHNITTLINIEN**



---

## C Hinweise durch Text

---

### 1. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.

### 2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Auf die folgenden Satzungen der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen:

- „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die
- „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung FAbS)

### 3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### 4. Versickerung

- 4.1 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen ist vor Ort zu versickern.
- 4.2 Auf das Faltblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung" wird verwiesen.
- 4.3 Es ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt.
- 4.4 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A138 und M153 einzuhalten.
- 4.5 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

### 5. Grundwasser

Auf das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Schubert und Bauer GmbH vom 13.1.2017 (ergänzt am 14. und 24.2.2017) im Anhang wird hingewiesen. Dieses stellt fest, dass der höchste Grundwasserspiegel bei 521,70 m ü. NN liegt und mit einem Sicherheitszuschlag von 0,3 m somit von einem Maximum von 522,00 m ü. NN ausgegangen werden kann. In Kombination mit den

Festsetzungen zur Höhenlage eines Gebäudes, kann davon ausgegangen werden, dass dessen Kellersohle auch bei Bauraum WA 1 mindestens 1,5 m über dem Maximum liegt, so dass eine Beeinflussung der Baumaßnahme durch das Grundwasser grundsätzlich ausscheidet. Nur für den Fall, dass das Maximum des Grundwasserspiegels von 522,00 m durch eine Baumaßnahme unterschritten wird, wird darauf hingewiesen, dass Keller und unterirdische Garagen wasserdicht (sog. „Weiße Wanne“) und auftriebssicher gebaut werden müssen.

## 6. Grünordnung

6.1 Zu jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufgezeigt und weiterentwickelt sind.

6.2 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGG) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

6.3 Waldflächen

Waldflächen im Sinne des Art. 2 des BayWaldG sind nicht festgesetzt obwohl diese bestehen. Die mit Bindung belegten Flächen sind gemäß Pflanzliste mit niederwüchsigen waldähnlichen Arten zu bepflanzen um den Waldflächenverlust zu kompensieren. Einzelheiten sind mit den einschlägigen Behörden abzustimmen (AELF, LRA).

6.4 Landschaftsschutz

In einem Abstand von 0,5 m entlang der abgebildeten Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist, mit Ausnahme der im Planteil eingezeichneten Stützmauer, jeglicher Eingriff untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit einer maximalen Böschungsneigung im Verhältnis 1 zu 2,0 (Höhe zu Länge) und so auszuführen, dass sie Wurzelwerk nicht beschädigen.

Im Landschaftsschutzgebiet selbst ist jegliche Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA abzustimmen und von dieser ausdrücklich zu genehmigen. Einzelheiten regelt die entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnung „Mittlere Amper“ vom 6.12.1979.

## 7. Artenschutz und Naturschutz

Gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG und den §§ 44 ff. BNatSchG ist bei Baufeldräumung und während der Baumaßnahme der § 44 Abs. 1 BNatSchG (Abschnitt 3: Besonderer Artenschutz) zu beachten. Zuwiderhandlungen stellen einen Bußgeld- und Straftatbestand im Sinne der §§ 69 ff. BNatSchG dar. Würde trotz der Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen die Zugriffsverbote verstoßen, ist eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG einzuholen.

Bei artenschutzrechtlichen Fragestellungen ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Fällungen dürfen nur in der Winterzeit vom 1. Oktober bis 1. März erfolgen, außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Nutzung der Bäume als Sommerquartiere der Fledermäuse. Bäume mit Höhlungen und somit dem Potenzial als Winterquartier für Fledermäuse müssen auch in der Zeit der Winterruhe (ca. November bis Februar) vorab von Experten kontrolliert werden. In diesem Zusammenhang wird speziell auf die Quartiersanalyse für Fledermäuse und in

Baumhöhlen brütende Vogelarten verwiesen. Vorab ist eine erneute Begehung zur artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf das Vorkommen von Vogelbruten und Fledermäusen durchzuführen. Die Inspizierung potenziell als Habitat genutzter Bäume muss durch Hubsteiger erfolgen. Alternativ sind die Bäume zuerst langsam umzulegen (z.B. Bagger mit Greifzange), zu kontrollieren und eine ungefährdete Flucht zu ermöglichen.

Bei positivem Nachweis ist unverzüglich für jede nachgewiesene Vogelnisthöhle geschützter Arten ein Nistkasten, für jedes nachgewiesene Fledermausquartier entsprechend Fledermauskästen an Bäumen der Umgebung aufzuhängen

Die Fällung erfolgt in Gegenwart eines Experten. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der verbleibenden Baumbestände ein Bauzaun aufzustellen bzw. wertvolle Einzelbäume durch Manschetten etc. besonders zu schützen. Das Lagern im Wurzelbereich muss unterbleiben, um den Baum nicht langfristig durch Bodenverdichtung zu schädigen

## 8. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegen die schalltechnischen Untersuchungen Bericht Nrn. 216156 / 2 und /3 vom 16.12.2016 und 21.04.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In diesen Untersuchungen wurde die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie München–Buchloe sowie der Schöngesinger Straße und der Senserbergstraße sowie die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

Hinweise:

Es wird empfohlen, im Rahmen des Bauvollzuges die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen nach einem genauen Verfahren (z.B. VDI-Richtlinie 2719 bzw. DIN 4109) durchzuführen. Hierbei können folgende gegebenenfalls wichtige Parameter berücksichtigt werden:

- Berechnung der genauen Geräuschbelastung an dem Bauvorhaben unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation (beispielsweise bei einer abschnittswisen Bebauung).
- Berechnung der Mittelungs- und Maximalpegel während der Tages- und Nachtzeit. Die auftretenden Maximalpegel (z.B. bei Zugvorbeifahrten) sind oftmals maßgeblich für die Bemessung der Gebäudeschalldämmung im Nahbereich von Bahnstrecken.
- Berücksichtigung der unter 10 dB liegenden Differenz zwischen Tages- und Nachtbeurteilungspegel.
- Berücksichtigung eines variablen Schutzanspruchs für unterschiedliche Raumnutzungen getrennt nach Tages- und Nachtzeit.
- Festlegung von fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeiten für Schlafräume, in denen ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenstern nicht möglich ist.

## 9. Hilfsfristen, Flächen und Löschwasser für die Feuerwehr

Einhaltung der Hilfsfrist/Leistungsfähigkeit der Feuerwehr: Das Plangebiet befindet sich gemäß vorliegendem Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Fürstentfeldbruck in einem Bereich, der von den Feuerwehren der Stadt Fürstentfeldbruck innerhalb einer Hilfsfrist von bis zu 11 Minuten erreicht werden kann. Wirksame Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen bei Einhaltung der Hilfsfrist von 10 Minuten sind daher möglich, solange die Nachbarn einspringen können. Momentan kann das Grundstück innerhalb dieser Hilfsfrist von der Freiwilligen Feuerwehr Schöngesing erreicht werden.

Flächen für die Feuerwehr: Entscheidend ist grundsätzlich, ob die Personenrettung mit tragbaren Leitern (4-teilige Steckleiter) oder mit einem Hubrettungsfahrzeug durchgeführt wird. Tragbare Leitern können bis zu einer Brüstungshöhe von 8,00 m (Höhe Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes nicht mehr als 7,00 m über Grund) eingesetzt werden. Hubrettungsfahrzeuge sind ab einer Brüstungshöhe von mehr als 8,00 m (Höhe Fußboden des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes mehr als 7,0 m über Grund) erforderlich. Das zu betrachtende Grundstück hat unterschiedliche Höhen (Geländeprofil). Es muss daher jede notwendige Anleiterstelle gesondert betrachtet werden. Kann die Steckleiter zur Personenrettung eingesetzt werden, ist nur der Platz zum Aufstellen der Leiter erforderlich. Ist eine Drehleiter erforderlich, werden eine Feuerwehrezufahrt und eine Aufstellfläche für die Drehleiter benötigt.

Löschwassermenge: Sollte die Tiefgarage als Mittelgarage eingeordnet werden (Fläche größer 100 qm), ist erfahrungsgemäß eine Löschwassermenge von 96 cbm/h erforderlich.

Hydranten: Hydranten werden in einer maximalen Entfernung von 80 m (lt. AGBF nur 75 m) zum Objekt gefordert. Diese sind zu Lasten des Baubegünstigten zu errichten.

## 10. Besondere bauliche Maßnahmen

10.1 Im Fallbereich von Bäumen sind verstärkte Dachstühle vorzusehen.

Fürstentfeldbruck, den \_\_\_\_\_

Fürstentfeldbruck, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

gez.

gez.

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Erich Raff

\_\_\_\_\_  
Martin Kornacher