



-Beglaubigte Abschrift-

Bebauungsplan 1/1a-1

"Innenstadt West zwischen Pucher Straße, Hauptstraße und Schöngeisinger Straße"

als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



Satzungsfassung vom 26.06.2012

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck
Stadtbauamt
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Fürstenfeldbruck, den 27.07.2012

gez.
Martin Kornacher
Stadtbaurat



Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	11
3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	13
4	Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	16
4.1	Lage und Beschaffenheit	16
4.2	Planungsgebiet	18
4.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	21
4.4	Anlass und Ziel der Planung	26
4.5	Bebauungskonzept	28
4.6	Verkehrsflächen	32
4.7	Immissionsschutz	34
4.8	Grünordnung	35
5	Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil	37
5.1	Abstandsflächen	37
5.2	Ortsbild und bauliche Gestaltung	37
5.3	Werbeanlagen	38
5.4	Sonstiges	38
6	Begründung – Sonstiges	39
7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	41
7.1	Anlass und Aufgabenstellung	41
7.2	Datengrundlage	41
7.3	Wirkungen des Vorhabens	42
7.4	Gutachterliches Fazit	45
8	Begründung – Gutachten	46



Die Große Kreisstadt Fürstfeldbruck

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689),

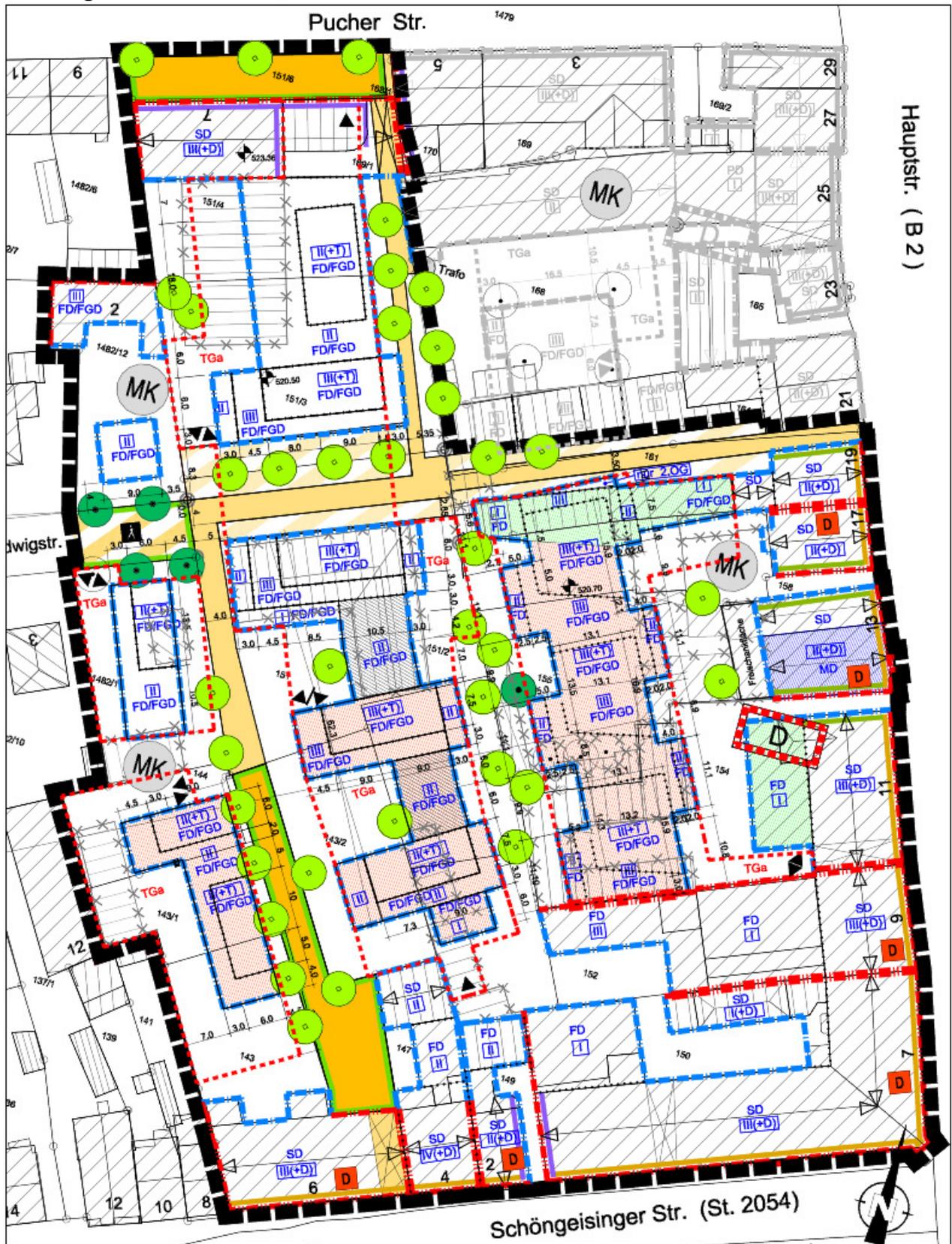
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl S. 30) und

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S.2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82)

diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, als

Satzung

Planzeichnung Bebauungsplan 1/1a-1 „Innenstadt West“ in der Satzungs-
 fassung vom 26.06.2012, ohne Maßstab





1 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

1.1 Geltungsbereich

1.1.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

(§ 9 Abs.7 BauGB, Nr.15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 MK

Das Bauland wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,
- sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in der ersten Bauzeile entlang von Pucher Straße, Schöngesinger Straße und Hauptstraße nur ab dem 1. Obergeschoss, ansonsten in allen Geschossen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 7 und § 7 BauNVO, Nr. 1.2.3 PlanzV, siehe Planzeichnung)

1.2.2

Die als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 BauNVO fallen) sind nicht zugelassen.

(§ 1 Abs. 6 und § 7 Abs. 3 BauNVO)

Sex- oder Erotik-Shops sowie Bordelle und ähnliche Betriebe sind nicht zugelassen.

(§ 1 Abs. 5 und § 7 Abs. 2 BauNVO)

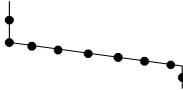
1.2.3



In diesem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Erdgeschoss der entstehenden Gebäude nur Wohnnutzung zugelassen.

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO; siehe Planzeichnung)

- 1.2.4  In diesem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes nur eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zugelassen. (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 1.2.5  In diesem Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Erdgeschoss des Gebäudes nur eine gewerbliche Nutzung zugelassen. (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 1.2.6 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen, Müllbehälter, Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen sowie Trafostationen sind, soweit nicht ausdrücklich festgesetzt, ausschließlich in die baulichen Anlagen zu integrieren.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3.1 Die höchstzulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist gleich der von Baugrenzen bzw. Baulinien begrenzten Grundstücksfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, siehe Planzeichnung)
- 1.3.2  In diesen Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung nur insoweit zugelassen, wie ein jeweils mindestens 7 m breiter unbebauter Korridor in Ost-West-Richtung verbleibt. (siehe Planzeichnung)
- 1.3.3  In diesen Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Bebauung nur im zweiten Obergeschoss zugelassen. (siehe Planzeichnung)
- 1.3.4 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, sofern der Nachweis einer zwingenden Erfordernis erfolgt und Oberflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3.5 || Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschoße (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 1.3.6 III (+ T) Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschoße, zusätzlich kann ein Terrassengeschoss errichtet werden, dessen höchstzulässige Grundfläche durch die dargestellten Baugrenzen und Nutzungsabgrenzungen bestimmt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.3.7 III + (D) Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, z.B. 4 Vollgeschoße, wobei das 4. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.3.8 Höchstzulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bei
- I entspricht 4,0 m WH
 - II entspricht 7,5 m WH
 - III und II (+ T) entspricht 10,5 m WH
 - III (+ T) entspricht 13,5 m WH
 - Die im Gebäudebestand abweichenden Wandhöhen sind zugelassen.
- Bei III+T darf eine max. Gebäudehöhe von 13,50 m nicht überschritten werden.
Die traufseitigen Wandhöhen sind, sofern kein Bezugspunkt festgesetzt ist, von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika zu messen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.3.9  520,50 Bezugspunkt für Höhenlage der Gebäude, Z.B. 520,50 m ü. NN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, siehe Planzeichnung)
- 1.3.10  Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.4 Baugrenzen, Baulinien, Firstrichtung
- 1.4.1  Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.4.2  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.4.3 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone etc., ist entlang der Gebäudefronten von Pucher Straße, Schöngesinger Straße und Hauptstraße nicht zulässig. Ansonsten sind Überschreitungen durch ungeordnete Bauteile mit einer Tiefe von höchstens 1,50 m ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Soweit Baulinien und Baugrenzen entlang von bestehenden Gebäuden festgesetzt sind, ist deren Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude bestimmt.

1.4.4  Haupt-Firstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)

1.5 Stellplätze, Tiefgaragen

1.5.1 Stellplätze sind an geeigneter Stelle in Tiefgaragen, sofern die Errichtung einer Tiefgarage nicht möglich ist, innerhalb des Bauraumes nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind in untergeordnetem Umfang als Ausnahme für Besucher und Behinderte zugelassen. Grundsätzlich gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Fürstenfeldbruck in der gültigen Fassung. Abweichend hiervon sind

- für Wohnungen bis einschließlich 90 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen größer 90 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze, und
- für Gastronomiebetriebe 1 Stellplatz je 25 m² Gastraumfläche nachzuweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

1.5.2  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Lage der Tiefgaragen Ein- und/oder Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 6.4 und 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)



Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt zugelassen
Entweder Tiefgaragen Ein- oder Ausfahrt zugelassen



Tiefgaragen Ausfahrt zugelassen



Tiefgaragen Einfahrt zugelassen

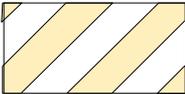
1.5.3 Tiefgaragenrampen, die nicht in einem Gebäude liegen, sind mit einem geschlossenen Rampenbauwerk zu versehen. Die Tiefgarage ist im Bereich von Überpflanzungen bautechnisch so auszuführen, dass eine Substratüberdeckung von mindestens 60 cm für alle vorgesehenen Baumpflanzungen gewährleistet ist.

1.6 Verkehrsflächen

1.6.1  Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV; siehe Planzeichnung)

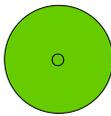
1.6.2  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.6.3  Private Verkehrsfläche mit Gehrecht für Fußgänger, Fahrrecht für Radfahrer und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.6.4  Private Verkehrs- und Ausstellungsfläche
Auf den privaten Verkehrs- und Ausstellungsflächen ist die Errichtung von ortsfesten baulichen Anlagen, Stellplätzen und Einfriedungen unzulässig; ausgenommen hiervon sind bodenbündige Fundamente. Als Ausnahme sind oberirdische Stellplätze zulässig, soweit es sich um vorhandene/genehmigte Stellplätze bestehender Nutzungen handelt. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen und höhengleich an die angrenzenden privaten Verkehrsflächen anzuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3 PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.6.5  Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.7 Grünordnung

1.7.1  Zu pflanzender Baum; variabler Standort
Für die Neupflanzungen sind heimische Laubbäume zu verwenden; Pflanzqualität mind. H 3 xv, StU 18-20 cm. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

1.7.2  Zu erhaltender Baum
Die im Bebauungsplan festgesetzten und als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)



- 1.7.3  Zu fällender Baumbestand
(siehe Planzeichnung)
- 1.7.4 Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.
Fensterlose Fassaden von mehr als 50 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.8 Versorgung
- 1.8.1  Trafostation
(§9 Abs.1 Nr.12 BauGB; Nr.7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 1.9 Immissionsschutz
- 1.9.1  Entlang der farbig markierten Gebäudefassaden in der Pucher Straße, Hauptstraße und Schöngeisinger Straße ist bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden folgendes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
Aufenthaltsräume von Wohnungen:
Orange markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 45$ dB
Grün markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 40$ dB
Lila markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 35$ dB
Bürräume:
Orange markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 40$ dB
Grün markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 35$ dB
Lila markierte Hausfassaden: $R'_{w,res} > 30$ dB
An den farbig markierten Fassaden ist eine fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen. Dies ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster zur Belüftung in anderen Fassaden vorhanden sind.
- 1.9.2 Die Decken und Seitenwände der fugendicht umbauten Rampen zu Tiefgaragen sind im Ein- und Ausfahrtsbereich bis zu einer Tiefe von etwa 15 m schallabsorbierend auszuführen. Die flächenbezogene Masse der Einhausung muss mindestens 20 kg/m² betragen.
Regenrinnen müssen baulich so ausgeführt werden, dass bei deren Überfahren keine impulshaltigen Geräusche verursacht werden.
Garagentore müssen, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, baulich so ausgeführt werden, dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt.



2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 2.1 Zusammenhängende Gebäudeteile und Gebäude, die durch Grenzbebauung aneinander grenzen, sind harmonisch aufeinander abzustimmen. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig. Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sind hell zu streichen bzw. zu imprägnieren. Balkone an einem zusammenhängenden Bauefuge sind einheitlich zu gestalten. Balkone sind in den Straßenbereichen Schöngesinger Straße und Pucher Straße nicht zulässig. Loggien sind zulässig.
- 2.2 SD Satteldach mit gegenüberliegenden gleich geneigten Dachflächen. Zulässige Dachneigung für alle Haupt- und Nebengebäude 30 ° - 45 °
Im Baubestand vorhandene und hiervon abweichende Dachneigungen sind zulässig.
(siehe Planzeichnung)
- 2.3 FD/FGD Das Dach über dem obersten Vollgeschoß und über dem Terrassengeschoß ist als Flachdach (FD) oder als flach geneigtes Dach (FGD), mit einer Neigung bis max. 10 °, auszubilden. (gemessen am obersten Punkt WH Terrassengeschoß)
(siehe Planzeichnung)
- 2.4 Der Dachüberstand darf an der Traufe und am Ortgang max. 0,30 m betragen. Dacheinschnitte sind nur an der Straßenabgewandten Seite zulässig.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik) sind in der Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in der Neigung des Daches zulässig.
Auf die Hinweise Ziffer 3.8 wird verwiesen.
- 2.5 Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassade sowie den des Ensembles der Straßenfassaden nicht beeinträchtigen. Die Werbung hat ausschließlich am Ort der Leistung zu erfolgen.
Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zu begrenzen; sie dürfen die für die Gestaltung des Gebäudes prägenden oder historisch bedeutsamen



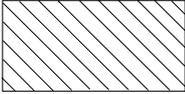
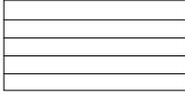
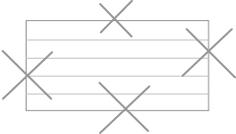
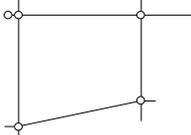
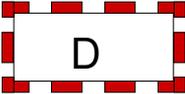
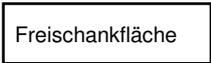
Gebäudeteile und Gliederungselemente nicht überdecken. Zulässig sind auf die Fassade aufgemalte Schriften, hinterleuchtete Einzelbuchstaben sowie Tafeln aus Holz oder Metall. Die max. Buchstabenhöhe beträgt 40 cm, die max. Länge 40 % der jeweiligen Fassadenlänge. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Das Übermalen oder Verkleben von Fenstern und Schaufenstern für dauernde Werbezwecke ist bis zu 30 % der Glasfläche zugelassen.

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch ihre Form und Farbgebung keine Probleme für die Verkehrssicherheit, insbesondere entlang der Bundesstraße B2, entstehen. Die Lichtstärke ist so zu wählen, dass keine grelle oder blendende Wirkung eintritt.

2.6 Alle privaten Wege und sonstige private Verkehrsflächen, die nicht dem fließenden Verkehr dienen, sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

2.7 Für jede Wohneinheit ist, integriert in die jeweilige bauliche Anlage (siehe Ziffer 1.2.6), anteilig eine mindestens 1,5 m² große Fläche in Fahrrad-Abstellräumen nachzuweisen. Die Fahrrad-Abstellräume sind eingangsnah, ebenerdig oder über Rampen leicht erreichbar anzulegen sowie abschließbar und gut beleuchtet auszuführen.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

- 3.1  Bestehendes Hauptgebäude bei Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 3.2  Bestehendes Nebengebäude bei Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 3.3  Vorschlag für Abbruch bestehender Baukörper
(siehe Planzeichnung)
- 3.4  Bestehende Grundstücksgrenzen bei Planaufstellung
(siehe Planzeichnung)
- 3.5 143/2 Bestehende Flurnummer
(siehe Planzeichnung)
- 3.6  Denkmalgeschütztes Gebäude
(siehe Planzeichnung)
- 3.7  Bereich für den baulichen Ensembleschutz
Zur genauen Abgrenzung des Ensembleschutzes wird auf die Denkmalschutzliste verwiesen.
(siehe Planzeichnung)
- 3.8 Ein Großteil der Bestandsgebäude steht unter Denkmalschutz oder befindet sich im Denkmal-Ensemble „Hauptstraße“. Im Ensemblebereich und auf bzw. in der Nähe von Einzeldenkmälern sind Solaranlagen gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG grundsätzlich erlaubnispflichtig. An Einzeldenkmälern und im Ensemble unterliegen bauliche Maßnahmen ebenso wie die Gestaltung der Baukörper und Fassaden der Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 DSchG. Wegen möglicher Bodendenkmäler wird zudem auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG hingewiesen.
- 3.9  Freischankfläche
- 3.10  Maßzahl in Metern



- 3.11  Bezugspunkt für Bemaßung
(siehe Planzeichnung)
- 3.12 Grünordnung
Bäume sind so zu pflanzen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände eingehalten werden und dass sie zu Kabeltrassen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 3.13 Brandschutz
Bei den zukünftigen Planungen der öffentlichen Flächen und privaten Bauvorhaben sind alle Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes – Art. 15 Abs. 1 BayBO – zu berücksichtigen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sowie Flächen für die Aufstellung und Bewegung von Feuerwehrfahrzeugen gemäß DIN 14090 sind vorzusehen.
- 3.14 Regenerative Energiegewinnung/Fernwärme
Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie/Photovoltaik) sowie der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz werden empfohlen.
- 3.15 Energieeinsparung/
Wärmedämmung
Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (ENEV) hinausgehender Energiestandard empfohlen.
- 3.16 Ergänzende Hinweise
Die Abstandsflächen nach BayBO werden nicht angeordnet.
Das anfallende Oberflächenwasser von Dach- und privaten Verkehrsflächen ist schadlos auf dem Grundstück zu versickern.
Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung. Auf die „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstfeldbruck (DachgS)“ wird verwiesen.
Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.



4 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

4.1 Lage und Beschaffenheit

4.1.1 Großräumliche Lage und Funktion der großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck liegt westlich von München und gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) im Stadt-Umlandbereich des Verdichtungsraumes München und in der **überregionalen Entwicklungsachse** München-Augsburg. Zurzeit leben im Mittelzentrum ca. 34.000 Einwohner auf einem 3.254 ha großen Stadtgebiet.

Entsprechend des Regionalplanes 14, München (RP, Ziel A I, 2.1.1.1) soll „im Stadt- und Umlandbereich München die Standortattraktivität deshalb durch verstärkte Innenentwicklung durch Ausschöpfung der Flächenreserven, Aktivierung der Flächenpotentiale sowie Flächenrecycling, aktive Flächenvorsorge der Gemeinden z.B. durch Flächenmanagement, Standortpflege und Ausbau der Branchenvielfalt weiter ausgebaut und verbessert werden“.

4.1.2 Infrastruktur

Die kommunale und soziale Infrastruktur eines Mittelzentrums sowie die entsprechende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben sind vorhanden. Bei den Einzelhandelsbetrieben im Zentrum der Altstadt von Fürstentfeldbruck zeichnen sich derzeit strukturelle Veränderungen ab. Es kommt vermehrt zu Abwanderungen und Verlagerungen, insbesondere in das Einkaufszentrum Buchenau, das im Westen von Fürstentfeldbruck liegt.

4.1.3 Naturräumliche Grundlagen

Die Stadt Fürstentfeldbruck liegt im Bereich der Isar-Inn-Schotterplatten (05) und wird im Westen und Osten vom Fürstentfeldbrucker Hügelland (050), den rißeiszeitlichen und östlich daran anschließenden mindeleiszeitlichen Moränenzügen des Isarvorlandes eingefasst. Dazwischen verläuft eine Schotterzunge der Münchner Ebene (051), die aus Niederterrassenschotter der Schmelzwasserströme der Würmeiszeit gebildet wurde. Im Süden schließen die stark kuppigen Endmoränenwälle des Ammer-Loisach-Hügellandes (037) der Würmeiszeit an. Das Planungsgebiet ist der Münchener Schotterebene zuzuordnen.



In das Niederterrassenfeld des Urstromtales, das von den Schmelzwassern des Isarvorlandgletschers gebildet wurde, hat die jüngere Amper eine Rinne eingegraben und eine Schotterzunge ins Moor vorgeschoben, auf der sie heute fließt. Diese Schotterzunge schiebt sich als "Feldgedinger Schotterzunge" nach Norden ins Dachauer Moos fast bis zum Rand des tertiären Hügellandes vor. Die Schotterauflage dünnt gegen Norden zum Dachauer Moos hin aus. Im Gegensatz zu den anderen Schotterzungen der Münchner Ebene sind die Aufschüttungen des Schotters geringer und folglich ist die Ausbildung von Heidevegetation etwas schwächer.

Es folgt eine nacheiszeitliche Terrassierung des Schotterkörpers. Die Zerschneidung der Schotterfläche beginnt mit dem Abfluss eines Eisstausees im Ammerbecken. Die oberste Erosionsterrasse, auf der ein Großteil der Stadt Fürstenfeldbruck liegt, wird als "Obere Fürstenfeldbrucker Terrasse" bezeichnet. Durch die Mäandrierungstendenz des Flusses bilden sich im Raum Schöngeising die "Schöngeisinger Zwischenterrassen". Nach der Eiszeit formt der Fluss eine weitere, tiefere Terrasse aus, die "Untere Fürstenfeldbrucker Terrasse", die sich beiderseits der Amper etwa 1-2 m über das Auenniveau erhebt.

Die heutige Amper mit ihrer Aue hat sich weiter eingetieft und liegt etwa 1-2 m unter der "Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse". Im Stadtgebiet sind die Terrassengrenzen streckenweise noch deutlich ablesbar. Nördlich des Stadtgebietes laufen die Terrassen zusammen und gehen in das Niveau der Niederterrassen über. Auch die wenige Meter hohen Ränder, mit denen die "Fürstenfeldbrucker Terrasse" gegen den Talboden der Amper abfällt, werden immer niedriger.

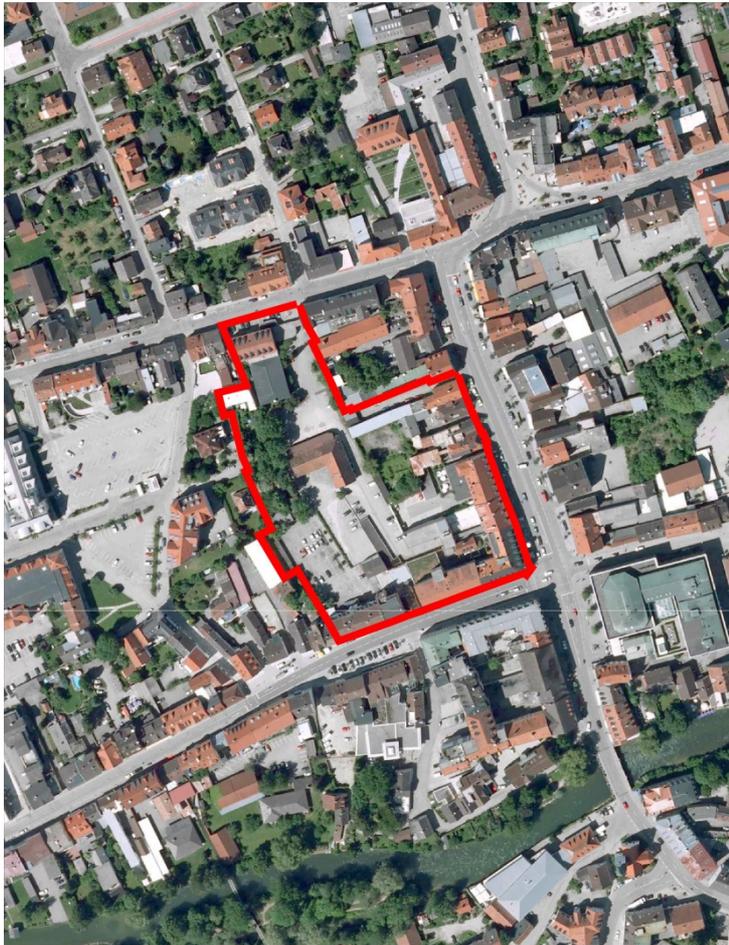
In den grundwasserfernen Lagen der würmeiszeitlichen Schotterflächen Parabraunerden mit besonders flachgründigen Varianten. In den Randgebieten der Schotterfelder vergrößern Abschwemmmassen der Moränengebiete die Mächtigkeit. Auf der "Unteren Fürstenfeldbrucker Terrasse" geht die Bodenbildung nicht über das Rendzina-Stadium hinaus. Dort treten in grundwassernahen Bereichen tiefhumose Rendzinen auf, die sich aus trocken gefallenem, anmoorigen Böden entwickelten.

Im Planungsgebiet selbst kann jedoch auf Grund der anthropogenen Überprägung nicht davon ausgegangen werden, dass noch natürlich anstehende Böden angetroffen werden können, welche die natürlichen Bodenfunktionen noch erfüllten könnten.

Das Ampertal wird von Erlen-Eschen-Auwäldern dominiert.

4.2 Planungsgebiet

Luftbildausschnitt Fürstentum Baden-Württemberg Mitte



Das Plangebiet mit einer Fläche von **ca. 1,66 h** liegt direkt westlich der Hauptstraße und umfasst einen Teil der Altstadt westlich der Hauptstraße, zwischen Pucher Straße im Norden, Schöngesinger Straße im Süden und verlängerter Ludwigstraße mit Viehmarkt im Osten. Auf Grund dieser Abgrenzung ist das Gebiet der neue Verbindungsbereich zwischen Viehmarkt und Hauptstraße. Die derzeitige Hinterhofsituation wird zur wichtigen Verbindungsspanne zwischen der neuen und alten innerstädtischen Schwerpunktzone.

4.2.1 Baulicher Bestand

Die **Hauptstraße** ist die eigentliche, gewachsene Stadtmitte von Fürstentum Baden-Württemberg, mit besonderer Konzentration von Ladengeschäften und Dienstleistungen, sowohl in den Erd- wie Obergeschoßzonen. Wohnnutzung ist noch sehr gering entlang der Hauptstraße vorhanden, zumal auf Grund der hohen Verkehrsfrequenz und damit Lärm- und Immissionsentwicklung der Hauptstraße dem Wohnen von vornherein



Grenzen gesetzt sind.

Ein großer Teil der Gebäude steht als Einzeldenkmal, der gesamte Randbereich als städtebauliches Ensemble unter Schutz. Aufgrund der teilweise geringen Gebäudehöhe (II+D) und der traditionell schmalen Grundstücke hat sich eine Baulandentwicklung in die Grundstückstiefe mit teilweiser sehr starker Grundstücksbebauung ergeben. Schmale Zufahrten zwischen den meist giebelständigen Gebäuden mit hofartigen Erweiterungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind stadttypisch für diesen Quartiersbereich.

Für die **Pucher Straße** gilt sinngemäß dasselbe wie im Bereich Hauptstraße. Die Pucher Straße entwickelt sich zu einer der Haupteinkaufsstraßen der Altstadt. Richtung Hauptstraße ist eine Konzentration von Läden und Dienstleistungen festzustellen, die Wohnnutzung nimmt dagegen in westlicher Richtung zu. Die Bebauung ist zwei- bzw. dreigeschossig, mit grundsätzlich traufseitiger Stellung zur Straße. Denkmal- bzw. Ensembleschutz ist hier nicht vorhanden.

Die **Schöngeisinger Straße** ist ebenfalls Geschäftsstraße. Im östlichen Bereich zur Hauptstraße hin findet sich eine geschlossene drei- bis viergeschossige traufseitige Bebauung, die nur von Durchfahrten unterbrochen ist; der Eckbereich Schöngeisinger Straße – Hauptstraße ist in Gebäudehöhe und Geschlossenheit sehr städtisch ausgeprägt. Nach Westen wird die Bebauung offener und kleinteiliger. Ladengeschäfte, Hotelnutzung in Verbindung mit Bürofunktion und Wohnen charakterisieren die in sich weitgehend gemischte Nutzung.

Im Westen endet die **Ludwigstraße** als Sackgasse vor den Privatgrundstücken. Die angrenzenden Bereiche sind durch kleiner gestreute, ein- und zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet, teilweise mit Einfamilienhaus- und Villencharakter.

Der **Quartiersinnenbereich** besteht zu Teilen aus Freiflächen, Abstell- und Lagerflächen mit Nebengebäuden und Schuppen. Das Quartier ist sehr amorph strukturiert. Die Gebäudesubstanz der Hauptgebäude zur Straße hin ist grundsätzlich gut, die der rückwärtigen Bebauung dagegen teilweise unzureichend, sowohl in Funktion, Maßstab und Substanz. Sie besteht im Wesentlichen aus dem Um- bzw. Ausbau von Nebengebäuden zu Ladengeschäften/Ladenerweiterungen und Café- Biergärten, ohne dass ein stadträumliches Gerüst auch im Ansatz vorhanden ist. Der Teil nahe der Hauptstraße ist dicht und eng bebaut. Die Grundstücke sind schmal und tief; entsprechend dieses Zuschnitts hat sich die Bebauung in die Grundstückstiefe hinein entwickelt. Ansonsten sind weite Teile vollständig versiegelt und werden als Stellplatzfläche genutzt. Wegen der halböffentlichen Benutzbarkeit der Parkplätze für Kunden sind zwangsläufig Wegebeziehungen von der Pucher Straße über die Ludwigstraße zur Schöngeisinger Straße entstanden, zur Hauptstraße hin jedoch fehlen diese.

4.2.2 Verkehrssituation

Die Verkehrssituation ist durch hohen Durchgangsverkehr sowie starken Ziel- und Quellverkehr gekennzeichnet. Die Hauptstraße ist derzeit Bundesstraße (B 2) und mit sehr hohem Durchgangsverkehr belastet. Erschwert wird diese Verkehrssituation noch durch den Kreuzungsbereich mit der Dachauer Straße im Kopfbereich der Hauptstraße. Maßnahmen zur Reduzierung dieses Durchgangsverkehrs oder seiner kompletten Herausnahme werden seit vielen Jahren untersucht. Der „historische Markt“ Hauptstraße ist heute ein Verkehrsraum, der den Bewegungs- und Kommunikationsraum für Fußgänger und Einkaufspublikum stark einschränkt. Hohe Lärm- und Geruchsimmissionen machen die Straßenräume als Aufenthaltsraum nur beschränkt attraktiv und schränken die Wohnqualität stark ein.

Die Verkehrserschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Busse. Bushaltestellen befinden sich in der Hauptstraße und am südlichen Ende der Viehmarktstraße in der Schöngeisinger Straße. Der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km Luftlinie.

4.2.3 Grünbestand

Grünbestand in Form von kleineren Baumgruppen findet sich im Plangebiet nur am westlichen Rand an der Ludwigstraße sowie in zwei Innenhöfen.

4.2.4 Topographie

Die bestehende topographische Situation stellt sich im Planungsgebiet überwiegend eben dar. Von der Schöngeisinger Straße im Süden mit einer Geländehöhe von ca. 518,10 m über NN steigt das Gelände gleichmäßig bis fast zur Pucher Straße im Norden auf ca. 520,50 m über NN. Zur höher gelegenen Pucher Straße besteht ein Höhenunterschied von ca. 3,0 m.

4.2.5 Grundwasser

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen keine gesicherten Angaben vor. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt von West nach Ost. Im Bereich westlich des Viehmarktplatzes wurde im März 1999 ein Grundwasserstand von ca. 516,40 m über NN (ca. 3,60 u. GOK) gemessen. Auf das Plangebiet übertragen bedeutet dies ca. 2,90 m unter der mittleren Geländeoberkante.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Amper. Der Hochwasserstand der Amper für das Jahrhunderthochwasser beträgt 517,50 m über NN, beim Pfingsthochwasser 1999 lag der Wasserstand bei 517,60 m. Da sich das Grundstück jedoch noch im Bereich der geologischen Flussaue befindet, können dennoch bei Hochwasser Einflüsse der ca. 150 m entfernten Amper durch Ein- und

Aussickern auf die Grundstücke einwirken.

4.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.3.1 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck verfügt über einen rechtsgültigen **Flächennutzungsplan**, der in der Fassung vom 30.07.1983 wirksam wurde. In der Zwischenzeit wurde diese Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans in vielen Bereichen geändert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Hauptstraße und entlang der Schöngeisinger Straße als Kerngebiet (MK), die verbleibenden Grundstücke im Westen und Nordwesten als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

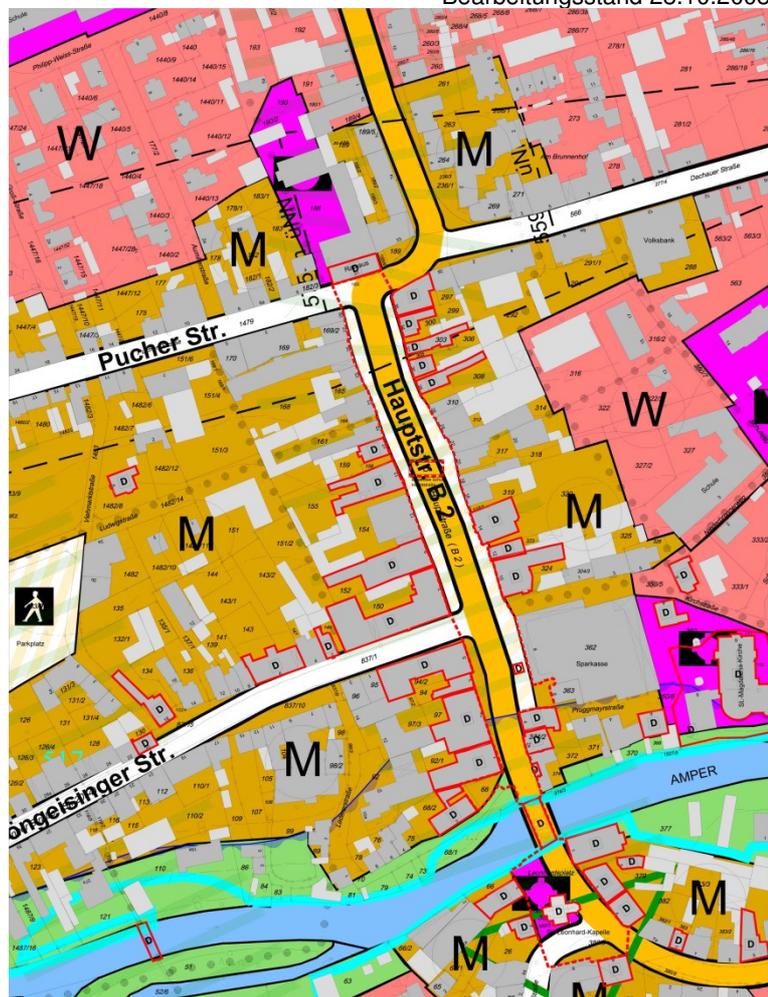


4.3.2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Bereits im Dezember 1995 hat die Stadt Fürstenfeldbruck die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen, zudem wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.12.2001 das integrierte Gesamtverkehrskonzept bekräftigt. Der Billigungsbeschluss zur FNP-Neuaufstellung wurde vom Stadtrat am 28.10.2008 gefasst.

Im Entwurf zur **Neuaufstellung** des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung der Darstellung vollständig in Gemischte Baufläche (M) vorgesehen. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung Kerngebiet (MK) kann auch aus einer Mischbaufläche (M) entwickelt werden.

Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
Bearbeitungsstand 28.10.2008





4.3.3 Sanierungsgebiet

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Umgriffs der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Altstadtsanierung nach § 4 StBauFG aus dem Jahre 1986 sowie innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

4.3.4 Bebauungsplan

Am 21.09.1976 wurde erstmals der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.1 "Innenstadt West (Gebiet zwischen Pucher Straße/ Hauptstraße/ Schöngeisinger Straße/ Viehmarktstraße)" gefasst.

Ein erster Billigungsbeschluss erfolgte am 25.07.1995. Ziel des Bebauungsplanes war es, entsprechend dem mittlerweile beschlossenen Sanierungskonzept (1988) eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung bzw. Reaktivierung des Areals zu ermöglichen und gleichzeitig die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer von der Hauptstraße über die Ludwigstraße zum Viehmarktplatz und von der Pucher Straße zur Schöngeisinger Straße zu sichern.

Am 30.01.1996 wurde beschlossen, diesen Bebauungsplan zu teilen und als Bebauungsplan Nr.1/1a "Innenstadt West zwischen Ludwigstraße und Hauptstraße" weiterzuführen. Gleichzeitig erfolgte ein erneuter Billigungsbeschluss. Die Weiterführung wurde in der Stadtratssitzung am 23.3.1999 bestätigt.

Daraufhin wurde ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung eines Entwurfs beauftragt. Das städtebauliche Konzept sah im rückwärtigen Bereich zwischen Ludwigstraße und Schöngeisinger Straße eine Nachverdichtung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vor, die vorwiegend in Nord-Südrichtung orientiert und abgesetzt von dem östlich angrenzenden Bestand angeordnet war.

Im Jahr 2006 wurde mit einem der Grundstückseigentümer ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Stadt den Großteil der o. g. Wegeverbindungen gesichert hat.

In den Jahren 2007 und 2008 wurde zusammen mit dem Grundstückseigentümer des sog. Brameshuber-Areals (Fl.-Nrn.155, 158 und 159) ein Baukonzept entwickelt, das im rückwärtigen Bereich entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung zeilenförmige Baukörper vorsieht, die in Ost-West-Richtung orientiert sind und bis an die westliche Grundstücksgrenze heranreichen. Da dieses Konzept ohne Bebauungsplan nach §34 BauGB nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich wäre, wurde auf Initiative eines der betroffenen Grundstückseigentümer ein Gesamtkonzept erarbeitet, das sich in das o. g. Bebauungskonzept integriert und gleichzeitig die sich daraus ergebenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Nachbargrundstücken



aufzeigt. Es zeichnete sich jedoch schnell ab, dass sich dieses Konzept nach § 34 BauGB schwer umsetzen lässt und ein Planungserfordernis besteht.

Am 31.03.2009 wurde beschlossen, die geänderte Rechtslage zu nutzen und das bisherige Bauleitplanverfahren einzustellen, um den Bebauungsplan stattdessen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen, da dieser der Nachverdichtung bzw. Entwicklung einer innerstädtischen Fläche dient. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ferner gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die formelle Eingriffs-Ausgleichs-Regelung muss daher nicht angewendet werden. Von der Möglichkeit einer Verfahrensverkürzung wird jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Da die hohe Dichte auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts bei einigen Mitgliedern des Stadtrats Unbehagen verursachte, einigte man sich darauf, vor dem Billigungsbeschluss einen Workshop durchzuführen. Nachdem im 1. Workshop am 19.05.2009 nicht alle Fragen abschließend geklärt werden konnten, wurde ein weiterer Workshop am 24.06.2009 durchgeführt. Zwischenzeitlich hatte auch der Eigentümer des Brameshuber-Areals ein städtebauliches Konzept beauftragt. In einem 3. Workshop am 23.02.2010 wurden dann in erster Linie die Vorstellungen der Stadt mit den Wünschen der verschiedenen Grundstückseigentümer in Einklang gebracht.

In der Zeit vom 14.06.2010 bis zum 16.07.2010 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 04.05.2011 der Billigungsbeschluss gefasst. Vom 25.08.2011 bis zum 26.09.2011 erfolgte die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Da die Firma Vilgertshofer zwischenzeitlich die Areale Hauptstraße 13 und 17 (Brameshuber), Hauptstraße 11 (Erzbischöfliche Finanzkammer Süd) und Hauptstraße 19 (Stern) erworben hatte, ergaben sich hieraus neue bauliche Optionen, die in einem Workshop am 08.02.2012 den Fraktionen vorgestellt wurden. Die neuen Bebauungsvorstellungen erforderten Abweichungen von dem damals beschlossenen Bebauungsplanentwurf.

In der Zeit vom 12.04.2012 bis zum 30.04.2012 wurde der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zeitlich verkürzt und auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt erneut ausgelegt.

Am 26.06. 2012 erfolgt, nach vorangegangener Beratung im Planungs- und Bauausschuss, der Satzungsbeschluss im Stadtrat.



4.3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen des Altlastenkatasters des Landkreises Fürstfeldbruck eingetragen. Im Landkreis Fürstfeldbruck wurde noch keine flächendeckende Erfassung der Altstandorte durchgeführt.

Über mögliche Belastungen durch Kampfmittel liegen seitens der Stadt Fürstfeldbruck keine Angaben vor.

4.3.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-1-7833-0359, eine „Untertägige Siedlungsteile im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Altstadt“. Für weite Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist deshalb von der rechtlichen Gegebenheit auszugehen, dass die vorgesehene Bebauung unter dem Vorbehalt einer vorherigen Sicherung von Bodendenkmälern steht. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist deshalb das entsprechende Vorgehen mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Große Kreisstadt Fürstfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7a, 7d und Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

- a. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- b. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- c. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli2008) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- d. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des



- Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- e. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 - f. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Einzelbaudenkmäler

Auf den Fl.-Nrn. 143, 149, 150, 152, 155, 159 befinden sich Einzeldenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen. Es besteht eine Erlaubnispflicht nach Denkmalschutzgesetz.

Ensemble

Zudem sind alle Gebäude entlang der Hauptstraße im Ensemble Hauptstraße (E-1-79-121-1) zusammengefasst. Das Ensemble umfasst den ältesten Ortskern, dessen planmäßige Anlage mit erweiterter Marktstraße im 12., spätestens im 13. Jh. anzunehmen ist. Der Markt wurde 1306 zuerst genannt. Die Hauptachse der Marktstraße (Hauptstraße) wird durch die Richtung der Brücke bestimmt, deren Endpunkte durch das heutige Rathaus und die St. Leonhardskirche hervorgehoben sind. Die geschlossene Bebauung, meist aus dem 18./19. Jh., wird durch die zahlreichen ehem. Gasthöfe mit stattlichen Giebeln und Fassaden nachhaltig geprägt; die übrigen Bürgerhäuser sind meist zu geschlossenen Fronten mit flächiger Putzgliederung zusammengebaut. Der Leonhardsplatz mit der freistehenden Kirche in der Mitte wird vorwiegend durch Einzelhäuser gleichen Charakters bestimmt, deren freie Lage zum Flussufer der Amper bezeichnend ist.

4.3.7 Sonstiges

Weitere planungsrechtlich relevante Rahmenbedingungen sind nicht bekannt.

4.4 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtentwicklung in Fürstenfeldbruck fand in den Nachkriegsjahren überwiegend außerhalb des historischen Stadtkerns statt. Aus diesem Grund sind die Bereiche östlich und westlich der Hauptstraße bis heute wenig baulich entwickelt. Durch die bauliche Stagnation entstanden Brachflächen und vernachlässigte Hinterhofsituationen in der Innenstadt. Die Attraktivitätssteigerung mit den klassischen städtebaulichen Planungsverfahren erwies sich in der Vergangenheit als schwierig. Im Bereich östlich der Hauptstraße beteiligte sich die Stadt Fürstenfeldbruck



im Jahr 2006 am Modellvorhaben "lebenfindetinnenstadt" des Freistaates Bayern, um das schlummernde Potenzial dieser Innenstadtbereiche für die Stadtentwicklung zu nutzen. Gemeinsam mit den Eigentümern und aktiven Gruppen der Quartiere wurde an der Vitalisierung der Freiflächen östlich der Hauptstraße gearbeitet. Das Projekt wurde im November 2007 abgeschlossen.

Als Erfolge dieses Projektes können vor allem die vielfältigen Kontakte zu den Eigentümern und aktiven Gruppen im Projektgebiet gewertet werden. Als Impulsgeber wurden attraktive öffentliche Räume und ein möglichst barrierefreies Fußwegenetz definiert; Eingriffe oder Maßnahmen in Privatgrundstücken erfolgten nicht. An zentraler Stelle entsteht ein öffentlicher Platz als "neue Adresse" und Quartiersmitte. Da eine Geschäftsnutzung nur entlang der Hauptstraße zu finden ist und in den hinteren Bereichen vollständig fehlt, entsteht hier ein Gebiet mit ruhiger Aufenthaltsqualität.

Im Gegensatz hierzu finden sich in den Bereichen westlich der Hauptstraße zusammenhängende Gewerbelagen, die eine Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich nahelegen. Die notwendigen Umstrukturierungen, baulichen Verdichtungen, verkehrlichen und infrastrukturellen Maßnahmen sowie gesamtstädtischen Auswirkungen können nur im Rahmen der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher eine weitere wichtige planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Stärkung und **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** im Zentrum von Fürstfeldbruck geschaffen werden.

In Fürstfeldbruck steht einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung entgegen. Entsprechend einer Untersuchung der DIS GmbH vom April 2008 sollte eine Erhöhung der Bedeutung als Mittelzentrum und Versorgungsschwerpunkt für den Bedarf der Bevölkerung des Stadtgebietes sowie des Einzugsgebietes erreicht werden.

Die Stärkung der Innenstadt und die Steigerung ihrer Attraktivität ist somit vorrangiges städtebauliches Ziel. Durch die beabsichtigte Sanierung soll die Altstadt ihre **gewachsene historische Funktion wiedergewinnen** bzw. stärken, insbesondere durch Verbesserung als Standort für Handel, Dienstleistung und Gastronomie sowie als Mittelpunkt für Gemeinbedarfs- und kulturelle Einrichtungen. Eine Anhebung des Warenangebotes durch die Erweiterung der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur unterstützt diese Entwicklung. Der großflächige Einzelhandel, der im angrenzenden Planungsgebiet „Viehmarktplatz“ als Angebotsplanung entstehen soll, führt zu Synergien für die gesamte Geschäftsstruktur im Umfeld. Der Bebauungsplan „Innenstadt- West“ soll so die notwendige städtebaulich-räumliche wie auch **funktionale Verklammerung** der beiden innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkte um „Viehmarkt“ und „Hauptstraße“ herstellen.

Eine besondere Bedeutung im Rahmen dieser Entwicklung kommt der



Förderung der **Altstadt als Wohnstandort** zu. Das qualifizierte zentrumsnahe Wohnen, in Verbindung mit der Verbesserung des Wohnumfeldes, soll im Bebauungsplan neben der gewerblichen Nutzung eine wichtige Bedeutung erhalten, um einer einseitigen Strukturentwicklung der Altstadt zur reinen Einkaufs- und Dienstleistungsfunktion entgegenzusteuern. Zugleich stärkt die Erweiterung des zentrumsnahen Wohnens Dienstleistung und Einzelhandel in der Altstadt. In diese Wechselwirkung in Verbindung mit einer ausgewogenen Mischung und der Vielfalt der Funktionen liegt eine der Entwicklungschancen der Altstadt.

In diesem Zusammenhang hat die Behandlung der Funktion „**ruhender Verkehr**“ einen besonderen Stellenwert. Die enormen Flächenansprüche und die starke optische Präsenz der parkenden Pkw wirken sich negativ auf das Quartier aus. Der Stellplatzbedarf der bestehenden Nutzungen sowie der aus der Nachverdichtung neu entstehende Bedarf sollen daher überwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden. Die freiwerdenden Flächen schaffen den Spielraum für Wohnumfeld-Verbesserungen, was als Voraussetzung für eine Akzeptanz der Altstadt als Wohnstandort angesehen werden muss.

Weiteres wichtiges städtebauliches Ziel ist die Verbesserung der **fußläufigen Anbindung und Verbindung**. Die schon bestehenden „privaten“ Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung sollen gefestigt und mit einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung vom Viehmarkt zur Hauptstraße ergänzt werden.

4.5 Bebauungskonzept

Der Stadtgrundriss ist in den Randbereichen der Hauptstraße, Pucher Straße und Schöngesinger Straße, auf Grund des Denkmalschutzes in Verbindung mit dem Ensembleschutz weitgehend vorgegeben und unveränderbar. Die vorhandenen Nutzung bleiben meist erhalten.

Der Bebauungsplan entwickelt im Wesentlichen den derzeit amorphen und unzulänglich genutzten Innenbereich nördlich und südlich der verlängerten Ludwigstraße. Zielsetzung ist dabei, auf Grundlage der „Vorbereitenden Untersuchungen“, eine städtebaulich räumliche Verdichtung des Innenbereiches in sinnvoller Vernetzung mit den Randbereichen zu erreichen. Ausgehend von den Randbereichen der Pucher Straße und der Hauptstraße mit sehr hohen Dichten, sollen die südlich bzw. westlich angrenzenden Bereiche mit zum westlichen Rand des Plangebietes abnehmender Dichte entwickelt werden. Für die geplante Wegeverbindung von der Ludwigstraße zur Hauptstraße ist eine starke Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer zu erwarten; deshalb wird für die Gebäude entlang dieser Achse eine Nutzung mit Ladengeschäften oder Gewerbe vorgesehen. In den ruhigeren Bereichen dahinter soll verstärkt Wohnnutzung erfolgen.



4.5.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	16.600 m²	
hiervon	öffentliche Verkehrsfläche	792 m ²
	private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht	732 m ²
	private Verkehrs- und Ausstellungsfläche	537 m ²

4.5.2 Art der baulichen Nutzung

Um weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten wird das gesamte Bauland als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Von den gemäß §7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nur Vergnügungsstätten und Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen. Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen (sonstige Tankstellen, weitere Wohnnutzungen) werden nicht zugelassen.

Von diesen Nutzungen werden negative Auswirkungen z.B. auf das Verkehrsgeschehen im Plangebiet erwartet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Funktionsfähigkeit der zentralen innerstädtischen Bereiche sichern. Es ist vorgesehen, die Innenstadt, auch mit öffentlichen Fördergeldern unterstützt, als Zentrum der Kommunikation, des Handels und der Kultur zu entwickeln um die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt zu verstärken. Diese Identifikation ist im Zusammenhang mit den Zielsetzungen wie attraktives Wohnen in der Innenstadt, urbanes Leben in einem Versorgungszentrum mit guter Erreichbarkeit bei qualitativ hochwertiger Gestaltung und Aufenthaltsqualität, Voraussetzung für eine vitale Stadt.

Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen stellen Nutzungen dar, die zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen können, besonders wenn sie gehäuft vorzufinden sind und in der Folge vorhandene Nutzungen zunehmend verdrängen. Eine solche Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und Veränderung der Einzelhandelsstruktur ist nur schwer rückgängig zu machen. Die zunehmende optische Präsenz durch die oft „laute“ Werbung und/oder das Abschotten durch verklebte Fensterflächen führt zu gestalterischen Beeinträchtigungen im Straßenbild (Denkmalschutz, Ensembleschutz) und kann zu einem Imageverlust des Straßenabschnitts oder des ganzen Quartiers führen. Langfristig erfolgt eine Abwanderung der höherwertigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Nächtlicher Lärm und das entsprechende Klientel machen das Quartier auch für Wohnnutzungen unattraktiv; darüber hinaus werden kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen in der Nachbarschaft empfindlich gestört.

Zusätzlich werden Sex- oder Erotik-Shops (Einzelhandel) sowie Bordelle und ähnliche Betriebe (Gewerbe) ausgeschlossen. Diese Nutzungen weisen potentiell vergleichbar negative Auswirkungen auf wie Vergnügungsstätten.

Für Teile der überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss der entstehenden Gebäude nur Wohnnutzung zugelassen ist.



Hiermit soll sichergestellt werden, dass vor allem in den ruhigen Innenzonen verstärkt Wohnnutzung entsteht, ohne dass diese von gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt wird. Damit wird dem Planungsziel der Stärkung des zentrumsnahen Wohnens entsprochen.

Für die Teilfläche des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 13 (Brameshuber) wird im Erdgeschoss nur eine Nutzung als Schank- und Speisewirtschaft zugelassen. Das Gebäude stammt aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts und steht unter Denkmalschutz. Café und Weinstube waren länger als ein halbes Jahrhundert eine Institution. Mit der Nutzungsfestlegung soll der hieraus erwachsenden stadthistorischen und kulturhistorischen Bedeutung entsprochen werden.

Für Teile der Bebauung wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur eine gewerbliche Nutzung zugelassen ist. Damit wird die funktionale Verklammerung der Geschäftsbereiche von Hauptstraße und Viehmarktplatz gestärkt.

4.5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige **Grundfläche** in Verbindung mit der höchstzulässigen **Anzahl der Vollgeschosse** und der traufseitigen Wandhöhe festgesetzt.

Die ursprüngliche Idee eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festzulegen wird aufgegeben. Innerhalb des Plangebietes sind starke Schwankungen der Werte zu verzeichnen. Im Bestand z. B. an der Pucher Straße werden Werte bis zu 1,0 (Vollversiegelung) erreicht, während bei Teilen der Neuplanung die Werte bei ca. 0,5 liegen. Zudem ist zu erwarten, dass derzeit bestehende Grundstücke in ihren Abgrenzungen verändert werden und die Verteilung der jeweiligen Grundflächenanteile auf die neuen Grundstücke zu Problemen führt. Um den Bauvollzug zu erleichtern und die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu vereinfachen wird die höchstzulässige Grundfläche durch die dargestellten Baugrenzen und Baulinien begrenzt, ohne direkt einen Wert in m² festzusetzen (Festsetzung 1.3.1). Die überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsabgrenzungen sind im Bereich der Neubebauung vermasst, beim Bestand sind die Baugrenzen durch den Verlauf der bestehenden Außenfronten der Gebäude bestimmt; die Grundflächen sind somit, auch Geschoßweise (indirekt festgelegte Geschoßfläche), eindeutig festgelegt. Derzeit ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 6.970 m² (ca. 5.682 m² Hauptnutzung, 1.288 m² Nebengebäude) mit Gebäuden bebaut; dies entspricht einer GRZ von ca. 0,42. Zum Abriss sind Gebäude mit einer Fläche von 1.465 m² vorgeschlagen, sodass Gebäude mit einer Fläche von 5.505 m² bestehen bleiben.

Zusammen mit den Grundflächen der geplanten Neubebauung von 3.635 m² wird **insgesamt eine Grundfläche von 9.140 m² (GRZ 0,55)** durch den Bebauungsplan ermöglicht.



In den Teilbereichen schwanken die erreichten GRZ- Werte zwischen 1,00 z.B. bei der Bestandsbebauung an der Pucher Straße und 0,35 z.B. auf der Fl.Nr. 1482/11 südlich der Ludwigstraße.

In Festsetzung 1.3. wird für den Baukörper südlich der verlängerten Ludwigstraße eine Sonderregelung für die 2-geschossigen Zwischenbauten getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass durchgängige Grünzonen in Ost-West-Richtung entstehen; für die Konzeption der Bebauung ist eine weit reichende Flexibilität gegeben, da im Rahmen der zulässigen Grundfläche sowohl an ein Hauptgebäude als auch aufgeteilt an beide Hauptgebäude angebaut werden kann.

In Festsetzung 1.3.3 wird eine **Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche von 0,80** im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen, sofern der Nachweis einer zwingenden Erforderlichkeit erfolgt und Oberflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Teile der unbebauten Freiflächen werden als Hof-, Wege- und Ausstellungsflächen, sowie für Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten benötigt. Sie sind notwendig um das städtebauliche Konzept umzusetzen und eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Mit der Beschränkung auf Oberflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird eine unangemessene Versiegelung verhindert.

In den Festsetzungen 1.3.4 bis 1.3.7 wird die Zahl der Vollgeschosse mit deren jeweiliger traufseitiger Wandhöhe festgesetzt. Die Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung („Nutzungskordel“, Festsetzung 1.3.9) grenzt hierbei die unterschiedliche Anzahl der zulässigen Geschosse ab.

Bei den Bestandsgebäuden wird überwiegend nur der jetzige Zustand festgeschrieben. Die Zahl der Vollgeschosse reichen von 1 bis 3 Vollgeschossen (I bis III) sowie von 2 bis 5 Vollgeschossen (I+D bis IV +D). Bei der Neubebauung wird mit der Festsetzung II+T bzw. III+T ein zusätzliches Terrassengeschoss zugelassen, dessen höchstzulässige Grundfläche durch die Nutzungsabgrenzungen bestimmt ist.

Für Teilbereiche der Bebauung auf den Fl.Nr: 161 setzt das Planungskonzept den Abriss von Gebäudebestand voraus, um die Ost-West-Wegeverbindung zu realisieren. Die Neubebauung bietet den Ausgleich für diesen Verlust an Geschoßfläche sowie einen geringen Zuwachs.

Die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Wandhöhen ist so gewählt, dass keine gestalterische Beeinträchtigung der Einzeldenkmäler und des Ensembles „Hauptstraße“ erfolgt. Gleichlaufend mit den sich verringernden Grundflächen staffelt sich die Zahl der Geschosse nach Westen und Osten hin.

Als Bezugspunkt für die Wandhöhen wird die natürliche Geländeoberfläche gewählt, da das Plangebiet nur geringes Gefälle aufweist. Für die



grundstücksübergreifende Bebauung auf den Flurstücken 151/3 Und /4 werden gesondert Bezugspunkte mit 520,50 ü NN (für die Neubebauung) bzw. 523,35 ü NN (für die Straßen begleitende Bestandsbebauung) festgelegt, da hier das natürliche Gelände zur Pucher Straße um ca. 3,0 m ansteigt. Auch im Bereich der grundstücksübergreifende Bebauung Hauptstraße 11 – 19 wird eine Bezugshöhe festgesetzt.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Äußere Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßenzüge von Pucher Straße, Hauptstraße und Schöngeisinger Straße. Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen an diesen vorhandenen Straßen sind nicht erforderlich. Die derzeit bestehenden Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken bleiben erhalten.

Das Konzept des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1.3 „ Am Viehmarktplatz“ sieht in Anlehnung an die Vorbereitenden Untersuchungen vor, den Viehmarkt als weitgehend verkehrsfreien Bereich auszubilden. Die Festsetzung als Fußgängerbereich soll die Attraktivität und fußläufig gute Erreichbarkeit des Gebietes zusätzlich erhöhen. In sinnvoller Fortführung dieses Planungszieles wird die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Restfläche der Ludwigstraße ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung- „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Gestalterisch begründete Umbaumaßnahmen in Abstimmung mit den Maßnahmen am Viehmarktplatz sind zu erwarten.

4.6.2 Innere Erschließung

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt überwiegend auf privaten Verkehrsflächen, nur von der Schöngeisinger Straße in Richtung Norden wird ein Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser im Eigentum der Stadt Fürstenfeldbruck steht. Die Wegeverbindungen in Nord-Süd- Richtung entsprechen weitgehend den vorhandenen Wegen, da deren Verlauf durch die offenen Durchgänge und die bestehenden Grundstücksgrenzen vorgegeben sind. Die Verbindung vom Ende der Ludwigstraße zur Hauptstraße ist im westlichen Teil ebenfalls vorhanden; im östlichen Teil besteht ein offener Hof, der von der Hauptstraße aus erreichbar ist. Hier ist es notwendig, die, den Hof abschließende, Bebauung im Westen zu entfernen, sodass eine durchlaufende Verbindung geschaffen wird. Da die jeweiligen Grundeigentümer der Planungsidee zwar grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber stehen, aber nicht zu einem Verkauf der Flächen bereit sind, werden diese Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.

Neben der Funktion als Fuß- und Radweg, dienen diese Flächen auch als Zufahrt der vornehmlich im inneren Gebiet befindlichen Grundstücke sowie



der zugehörigen Tiefgaragen. Die Lage der Zu- und Ausfahrten wird dabei festgelegt, um die Zufahrtswege so kurz wie möglich zu halten und unnötige Verkehrsbelastungen zu verhindern. Die Tiefgaragen selbst wurde so gelegt, dass sie sich weitgehend unter den entstehenden Gebäuden befinden; damit wird eine zusätzliche Versiegelung verhindert.

Die Tiefgaragen müssen auf Grund der Baudichte und der Innenstadtlage so ausgelegt werden, dass eine maximale Ausnutzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erreicht wird. Auf Grund der besonderen Innenstadtlage im Nahbereich von zwei überörtlichen Straßen sowie der Pucher Straße und der Schöngesinger Straße als wichtige Hauptlast-Straßen muss die Anzahl der Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen auf ein notwendiges Minimum beschränkt sein. An der Hauptstraße ermöglicht der Bebauungsplan z.B. eine Reduzierung auf nur noch 4 Zufahrten (derzeit 6 Zufahrten).

Ein Verkehrsgutachten von Dorsch Consult vom Juni 1999 hat im Rahmen der Untersuchung für die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt der Pucher Str. ca. 70 TGa Stellplätze und für die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt der Schöngesinger Str. ca. 90 TGa-Stellplätze berücksichtigt. Zusätzlich sind 50 TGa-Stellplätze mit einer Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt von der Ludwigstraße einberechnet. Insgesamt sind damit zusätzlich zum Bestand ca. 210 Stellplätze für die drei Zu- und Ausfahrten in der Verkehrsprognose berücksichtigt. Diese Anzahl wird durch das vorliegende Entwicklungskonzept nicht mehr erreicht. Wegen der relativ hohen Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen wurde ungeachtet dessen, in einer Untersuchung (Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 22.02.2012) geprüft, mit welcher Anzahl von Verkehrsbewegungen zu rechnen, ob die Leistungsfähigkeit der einzelnen Zufahrten gegeben, und wie die anteilmäßige Verteilung der Verkehre auf die Ein- und Ausfahrten ist. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der Ein- bzw. Ausfahrtsverkehr sowohl in der Pucher Straße sowie in der Schöngesinger Straße ohne nennenswerte Probleme möglich ist.

Der konkrete Stellplatzbedarf richtet sich grundsätzlich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck. Vor allem im Altbaubestand entlang der Hauptstraße ergeben sich aufgrund der Baustrukturen, Probleme sowohl bei den teils engen Zufahrten wie bei den Flächenpotentialen für Tiefgaragen. Deshalb werden abweichende Regelungen getroffen. Stellplätze sind an geeigneter Stelle in Tiefgaragen, sofern die Errichtung einer Tiefgarage nicht möglich ist, innerhalb des Bauraumes nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind in untergeordnetem Umfang als Ausnahme nur für Besucher und Behinderte zugelassen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird die Stellplatzverpflichtung reduziert; für Wohnungen bis einschließlich 90 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz, für Wohnungen größer 90 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze, und für Gastronomiebetriebe 1 Stellplatz je 25 m² Gastraumfläche nachzuweisen.

Ergänzend werden vor allem entlang der Ost-West-Wegeverbindung private Verkehrs- und Lagerflächen angeordnet. Hier können werbewirksam und Verkaufs fördernd Auslagen, Stühle und Tische etc. im Freien platziert werden ohne den Fahrverkehr zu behindern. An einer zentralen Stelle



erfolgt, auf Anregung des Grundeigentümers selbst, eine Aufweitung auf etwa 15,0 m und lässt eine nahezu platzartige Situation entstehen, die dem bisher vernachlässigten Innenbereich eine neue Bedeutung gibt. Die Aufenthaltsqualität wird damit gesteigert und trägt zur Belebung bei. Die Errichtung von ortsfesten baulichen Anlagen, Stellplätzen und Einfriedungen ist auf diesen Flächen unzulässig. Sie sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen und höhengleich an die angrenzenden privaten Verkehrsflächen anzuschließen, damit eine ungehinderte Benutzung sicher gestellt ist.

4.7 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Immissionen aus Verkehr und Gewerbe hat die Stadt Fürstenfeldbruck eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 211039 vom 21.04.2011) beauftragt.

4.7.1 Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten von der Bundesstraße B2, im Norden von der Pucher Straße und im Süden von der Schöngesinger Straße berührt.

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens wird die anliegende Bebauung erheblich durch Lärm anfall belastet. Der Lärmschutz der äußeren Randbebauung muss durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Gesamtschalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 erbracht werden; für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung erforderlich. Die Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen im Innenbereich sind durch die davor liegende Randbebauung vor Lärm geschützt und damit von zusätzlichen Lärm schützenden Maßnahmen nicht betroffen. In der Planzeichnung sind die betroffenen Fassaden gekennzeichnet und gemäß den in Festsetzung 1.9.1 genannten Werten auszubilden. Die Ludwigstraße ist als Fußgängerbereich ausgebaut und erzeugt überwiegend geringe Lärmimmission durch Anliegerverkehr.

Ergänzend wurde der, durch die Tiefgaragen hervorgerufene, Anliegerverkehr auf seine Verträglichkeit in Bezug auf die, im Inneren des Plangebietes liegenden, Nutzungen untersucht (Ing. Büro Greiner Stellungnahme vom 09.03.2012). Als Ergebnis wird festgestellt, dass „Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnnutzung geprägten Bereich keine erheblichen Störungen... hervorrufen. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung des geringeren Schutzanspruchs innerhalb von MK-Gebieten.“ Für den Parkverkehr der gewerblichen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden; Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.



4.7.2 Gewerbe

Im Plangebiet befinden sich mehrere bestehende gastronomische Nutzungen mit Wirtsgärten im Freien. Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für MK-Gebiete 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zeigt, dass während der Tageszeit die Richtwerte eingehalten werden. Nachts herrscht Betriebsruhe, da nach den Genehmigungsbescheiden der Betrieb der Wirtsgärten nach 22 Uhr nicht zugelassen ist. Somit ist einerseits sichergestellt, dass der Betrieb der Wirtsgärten als belebender Bestandteil der Innenstadt weitergeführt, und andererseits die angrenzenden Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Auf der Rückseite des Gebäudes Hauptstraße Hausnummer 13 wird, die ehemals vorhandene, Freischankfläche neu wieder zugelassen. In den Hinterhöfen bzw. Rückgebäuden der ersten Häuserzeilen ist zudem mit Schall erzeugenden Tätigkeiten der sonstigen Gewerbebetriebe zu rechnen. Die hierbei auftretenden Schallemissionen wurden nicht detailliert untersucht, da es sich um Kerngebietstypische Nutzungen handelt, die in der Regel als verträglich angesehen werden können.

4.8 Grünordnung

Im Plangebiet findet sich nur wenig erhaltenswerter Grünbestand, vornehmlich am der Ludwigstraße. Grünflächen sind nicht vorhanden; die Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Mit der Festsetzung 1.7.2 wird der Baumbestand überwiegend erhalten; vereinzelt ist es jedoch erforderlich Bestand zu fällen um das neue Planungskonzept zu ermöglichen.

Im Gegenzug werden Baumpflanzungen vorgenommen, die entlang der neuen Wegeverbindungen angeordnet sind; sie sind bedeutende Gestaltungsmittel des städtebaulichen Konzeptes. So markieren sie die Wege, bieten Orientierung, bilden Räume, vermitteln Maßstäblichkeit, setzen Merkmale zur Orientierung, tragen zur Aufenthaltsqualität bei, haben einen hohen ästhetischen Eigenwert und prägen damit in einem ganz erheblichen Maß das neue Ortsbild. Trotz der teils beengten Freiflächen, wird auch auf den privaten Grundstücken eine minimale Bepflanzung im Sinne einer Raumbildenden Grundstruktur festgesetzt. Sie steigert die Attraktivität des Wohnumfeldes.

Weitere Festlegungen werden im Einzelnen nicht getroffen; die sonstigen Freiflächen sind gemäß Art. 7 BayBO zu begrünen.

Neben diesen städtebaulichen Aufgaben erfüllen die Pflanzmaßnahmen auch landschaftsökologische Ziele. Hierzu zählen die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Bereich der Bauwerke sowie die Schaffung von Lebensräumen für Tiere unterschiedlicher Entwicklungsstufen.



Insgesamt wird, im Verhältnis zur heutigen Situation, ein Gebiet mit deutlich weniger versiegelter Fläche, mehr Grünflächen und verstärkter Bepflanzung entstehen.

5 Begründung – bauordnungsrechtlicher Teil

5.1 Abstandsflächen

Vor allem im Zusammenhang mit dem Altbestand wird es bei den Abstandsflächen immer wieder zu Problemen kommen, die Abweichungen oder Ausnahmen erfordern. Für die „Neubebauung“ wurden die Abstandsflächen im Grundsatz geprüft und stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher, auch wenn es vereinzelt zu verringerten Abstandsflächen kommen sollte. Es ist daher vertretbar, die Abstandsflächen auf die dargestellten Bauräume zu beziehen, um den Bauvortrag zu erleichtern. Daher wird auf die Einhaltung der Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO verzichtet.

5.2 Ortsbild und bauliche Gestaltung

Mit Rücksicht auf die denkmalgeschützten Gebäude und im Hinblick auf das Ortsbild wird eine Reihe von gestalterischen Festsetzungen (Festsetzung 2.1 bis 2.4) getroffen.

So sind zusammenhängende Gebäude und Gebäudeteile harmonisch aufeinander abzustimmen, auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig, Fassaden sollen in zurückhaltender und heller **Farbgebung** gestaltet werden und Holzteile sind hell zu streichen.

Die Fassaden der denkmalgeschützten Gebäude hingegen sind in Art und Farbgestaltung mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Balkone eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten, in der Pucher Straße, der Hauptstraße und der Schöngeisinger Straße sind Balkone nicht zulässig, da die Gebäude hier direkt an der Straßenbegrenzungslinie stehen.

Für die Bestandsgebäude im Randbereich wird, dem Bestand entsprechend, **Satteldach** mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen gefordert; bei den bestehenden Rückgebäuden wird zum Teil Pult- oder Flachdach festgesetzt. Die Dachneigung liegt zwischen **30° und 45°**, die davon abweichenden Neigungen bei den denkmalgeschützten Gebäuden sind zugelassen. Dacheinschnitte sind nur an der Straßen abgewandten Seite zugelassen. Damit soll verhindert werden, dass die ohnehin vielfältig gestaltete Dachlandschaft durch neue Ein- und Umbauten weiter zerrissen wird. Um die Neubebauung gestalterisch von dem Ensemble „Hauptstraße“ abzusetzen, wird hier nur **Flach- und Flachgeneigtes Dach** bis zu einer Dachneigung von **10°** zugelassen.

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder in der Neigung des Daches aufgesetzt sind.

Fürstenfeldbruck, den 27.07.2012

Fürstenfeldbruck, den 27.07.2012

.....
gez.

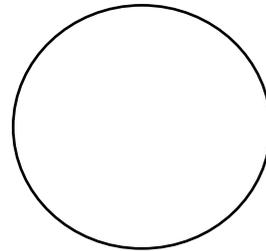
Martin Kornacher

Planverfasser

.....
gez.

Sepp Kellerer

Oberbürgermeister



(Dienstsiegel)



7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 39 f und § 62 BNatSchG) zum Bebauungsplan Nr. 1/1a-1 "Innenstadt West zwischen Pucher Straße, Hauptstraße und Schöngesinger Straße"

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Fürstenfeldbruck stellt den Bebauungsplan Nr. 1/1a-1 "Innenstadt West zwischen Pucher Straße, Hauptstraße und Schöngesinger Straße " auf.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine gute Mischung aus Einzelhandelsbetrieben, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen anzusiedeln. Ein wichtiges Element zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt ist eine öffentliche, fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen "Pucher Straße" und "Schöngesinger Straße" sowie in Ost-West-Richtung zwischen "Hauptstraße" und "Ludwigstraße". Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind die Nachverdichtung und die Verkehrsberuhigung in den den Straßen abgewandten Bereichen.

In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden: die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt, die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG geprüft und für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 43 Abs. 8 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

7.2 Datengrundlage

Die Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums beruht auf Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer Potenzial-Abschätzung des vorhandenen Lebensraumes.

7.2.1 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz. IID2-4022.2-001/05 eingeführten "Fachlichen Hinweise

zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung".

7.3 Wirkungen des Vorhabens

7.3.1 Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

7.3.2 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme während der Bauphase stellt im vorliegenden Fall keinen relevanten Wirkfaktor dar, weil es sich um einen Bebauungsplan in der Innenstadt von Fürstenfeldbruck handelt. Nahezu alle Flächen, die als Aufstellflächen von Maschinen, Lagerflächen u.Ä. während der Bauzeit benötigt werden, sind bereits versiegelt. Bei den nicht versiegelten Bereichen handelt es sich um Randstreifen, welche bei dieser Betrachtung vernachlässigt werden können.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Eine Barrierewirkung bzw. Zerschneidung der Lebensräume der zu prüfenden Arten während der Bauphase ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da sich die Bauarbeiten innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen abspielen und keine linearen Strukturen wie z.B. Gewässer unterbrochen werden.

Lärmimmissionen

Baubedingt wird es zu zusätzlichen Lärmentwicklungen kommen. Im Vergleich zum bereits vorhandenen Verkehrslärm der Innenstadt wird der Baustellenlärm für die zu prüfenden Artengruppe Vögel kaum ins Gewicht fallen, da Vögel weniger durch Lärm als durch Bewegungen gestört werden.

Erschütterungen

Mit Erschütterungen durch Abbrucharbeiten, Verdichtungsvorgänge u.Ä. ist zu rechnen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich Erschütterungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ auswirken.

Optische Störungen

Bei den vorhandenen Lichtemissionen durch Straßenbeleuchtung, Reklame etc. wird eine möglicherweise erforderliche Baustellenbeleuchtung keine Rolle spielen.



7.3.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,66 ha. Die Flächeninanspruchnahme stellt im vorliegenden Fall keinen relevanten Wirkfaktor dar, da es sich um einen Bebauungsplan im Innenstadtbereich von FFB handelt, der die Nachverdichtung bereits versiegelter Flächen zum Ziel hat. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen unversiegelten Flächen in Anspruch genommen.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Anlagebedingt kommt es nicht zu Barrierewirkungen bzw. Zerschneidungen von Lebensräumen, da es sich um stark anthropogen überprägte Flächen im Innenstadtbereich von Fürstfeldbruck handelt. Es sind allenfalls Sekundärlebensräume von Vögeln betroffen, welche auf Grund der Tatsache, dass sie fliegen können von Barrieren und Zerschneidungen weniger betroffen sind als andere Tiergruppen. Die betroffenen Lebensräume könnten nicht besiedelt werden, wenn die entsprechenden Arten nicht in der Lage wären mit Zerschneidungen und Barrieren umzugehen.

7.3.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Lärmimmissionen

Betriebsbedingte Lärmimmissionen über das bestehende Maß hinaus sind nicht zu erwarten und haben daher keine Relevanz für die zu prüfenden Artengruppe.

Optische Störungen

Für optische Störungen gilt das Gleiche wie für betriebsbedingte Lärmimmissionen.

Kollisionsrisiko

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Kollisionsrisiko, da der Verkehr überwiegend unterirdisch (in der Tiefgarage) geführt wird. Eine Kollisionsgefahr für Vögel durch die neue Bebauung dürfte nicht gegeben sein, zumal sich die Höhe der neuen Gebäude am Bestand orientiert.

7.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Überwachung der festgesetzten Maßnahmen wird durchgeführt.



7.3.6 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der Planung nicht betroffen.

Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde von der Planung nicht betroffen.

Bestand Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie gemäß Potenzialabschätzung

Grauschnäpper	Haubenlerche	Hausrotschwanz
Haussperling	Mauersegler	Mehlschwalbe
Rauchschwalbe	Straßentaube	Waldkauz

Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
Die Betroffenheit der Vogelarten bemisst sich am Erhaltungszustand der lokalen Populationen. Sofern sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert, ist kein Verbotstatbestand gegeben, auch wenn Maßnahmen ergriffen werden, die nach § 42 (1) 3 BNatSchG als Verbotstatbestand zu werten wären.

Es ist nicht davon auszugehen, dass alle genannten Arten aus der Potenzialabschätzung auch tatsächlich im nur 2,15 ha großen Geltungsbereich vorkommen, da die Beschaffenheit des betroffenen Lebensraumes keine große Dichte an Revieren bzw. Individuen erwarten lässt.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist unter Betrachtung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen nicht zu erkennen, möglicherweise betroffene Arten können auf andere Lebensräume ausweichen.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen.

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Listen Deutschlands und Bayerns vor. Diese Aussage stützt sich auf die lokalen naturschutzfachlichen Programme und Pläne (ABSP, Landschaftsplan) sowie die Anhörung der unteren Naturschutzbehörde und der Naturschutzverbände im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB.

7.3.7 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens durch eine Befreiung ist nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände geschaffen werden.

8 Begründung – Gutachten

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) vom 21.04.2011

Bericht Nr. 211039/2

Kurzbeurteilung (zu Verkehrserschließung und Tiefgaragen) vom 09.03.2012

Stellungnahme Nr. 211039/3

Ingenieurbüro Greiner
Grubmühlerfeldstraße 54
82131 Gauting

Stellungnahme (zur Erschließung des Gebiets mit Tiefgaragen) vom 22.02.2012

Planungsgesellschaft
Stadt-Land-Verkehr GmbH
Josephspitalstraße 7
80331 München

Fürstenfeldbruck, den 27.07.2012

Fürstenfeldbruck, den 27.07.2012

.....
gez.
Martin Kornacher
Planverfasser

.....
gez.
Sepp Kellerer
Oberbürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 1/1a-1 „Innenstadt West“
Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat hat am 31.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/1a-1 „Innenstadt West“ zusammen mit einem Vorentwurf beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Außerdem wurde die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB beschlossen.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 03.05.2010 wurde dem vorgelegten Vorentwurf zugestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde in einer ersten Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.06.2010 bis 16.07.2010 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

2. Der Planungs- und Bauausschuss hat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.05.2011 und die zugehörige Begründung am 04.05.2011 gebilligt.

Der Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 25.08.2011 bis zum 26.09.2011 öffentlich aus. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden unterrichtet (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB).

3. Am 14.3.2012 wurde erneut der Änderungs- und Billigungsbeschluss im Planungs- und Bauausschuss vom 14.03.2012 gefasst. Eine dritte auf zwei Wochen verkürzte Auslegung erfolgte vom 12.04.2012 bis zum 30.04.2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2012 wurde vom Stadtrat am 26.06.2012 gefasst (§ 10 BauGB).

Fürstentfeldbruck, den 27.07.2012

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

gez.
Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 1/1a-1 „Innenstadt West“ in Kraft (§ 10 BauGB).

Fürstentfeldbruck, den 01.08.2012

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck

gez.
Sepp Kellerer
Oberbürgermeister

Siegel

