B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK1

Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, z.B. MK 1
Im MK 1 und MK 2 sind Tankstellen und Vergärungsanlagen nicht zulässig.
Im MK 2 beträgt die insgesamt zulässige Verkaufsfläche 5000m². Hiervon sind maximal 3000m² für den Food-Bereich und maximal 2000m² Verkaufsfläche für den Non-Food-Bereich vorzusehen.
Im Non-Food-Bereich darf die Verkaufsfläche für die Sortimente:
- Elektro maximal 1.800 m²
- Sportartikel maximal 825 m²
- Schuhe maximal 900 m² und
- Textilwaren maximal 330 m²
überschritten werden.
Zur Verkaufsfläche zählen:
- Flächen, die zum Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppenhallen in den Verkaufsräumen
- Kassenzonen gegen Kundenströme, soweit sie dem Kunden zugewandt sind
- Lagerflächen in den Bereichen über integrierten Lagerhallen des Verkaufs ab Lager
- die nicht in fest umrissenen Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden
- überdachte Freiflächen werden zu 50 % nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet.
Im MK 2 sind Stelplätze (Garagenplätze) im UG und im 1.OG zulässig.
Im MK 2 sind im 2.OG Wohnungen, Büros, Freizeiteinrichtungen, Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Ausnahmeweise können Betriebsstätten zugelassen werden.
Im MK 2 sind im 1.OG im Bereich der Schöngesinger Straße und Ludwigstraße auf einer Tiefe von mindestens 7 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze Stelplätze (Garagenplätze) zulässig. Ausnahmeweise können im Bereich der Schöngesinger Straße eine Fassadenlänge von 35 m diese Höhen zur Nutzung angeordnet werden.
Nur Wohnungen im MK2 im 2.Obergeschoss zulässig

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

WB

Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Im UG sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 4a Abs.2 BauNVO zulässig in den darüberliegenden Geschossen sind ausschließlich Nutzungen nach § 4a Abs.2 Nr.1 und Nr.4 BauNVO zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 6.800

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 6.800 m² in das Hauptgebäude integrierte Flächen für Teilgaragenabfahrten, Arkaden/Passagen und Anlieferung werden auf die Grundfläche angerechnet.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III (= 3 Vollgeschosse)

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze

Baugrenze

Baulinie

Baulinie

H2

Außenwände mit abweichenden Tiefen der Abstandslinien, z.B. H/2, hier 1/2 H, mind. 5m; dabei ist H das ergebende Maß gemäß Art. 6 BayBO

H2

Balkone sind entlang der Schöngesinger Straße, Kapuzinerstraße und Ludwigstraße nicht zulässig. Loggien innerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig.

5. HAUPTGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN

TGa

Fläche für Tiefgarage

TR WH 6.0

Flächen für Treppenanlagen außerhalb des Hauptgebäudes, z.B. Fluchttreppen, mit Angabe der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe, z.B. 6,0m

WH 9,5

Fläche für Überdachungen (außerhalb der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen/Baulinien bestimmt sind) mit Angabe der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe, z.B. 3,5m

6,0

Wandhöhe in Metern, z.B. 6,0m

WH 12,2

traufseitige Wandhöhe, z.B. 12,2 m als Höchstmaß

5.7.1

Festsetzung für MK 2 gemessen von der festgesetzten Höhe über NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der überkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Festgesetzte Dachhöhe über NN: 57,000 m üNN. Die Wandhöhe darf durch untergeordnete Bauteile, z.B. Aufzugsüberfahrten, mit einer Grundfläche bis max. 20 m² geringfügig überschritten werden.

5.7.2

Festsetzung für WA/WB und MK 1: gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche am festgelegten Punkt des Baunraumes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

5.8

Zufäch, Dachneigung 30° - 45°

5.9

Pultdach mit verbindlicher Angabe des Festes oder begünstigten Flachdachs. Die Festhöhe darf die jeweils festgesetzte traufseitige Wandhöhe um max. 2,0m überschreiten.

5.10

Satteldach mit verbindlicher Angabe der Haupt- und Nebengiebelhöhe. Zulässige Dachneigung für alle Haupt- und Nebengiebel 30° - 45°

5.11

Festsetzung für WA / WB: Zwerchmaß bis zu maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite zulässig. Sie sind bündig aus der Hauptfassade zu entwickeln. Der First der Zwerchmaße mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzupassen. Dachüberstände sind unzulässig. Dachgauben und Dacherschelle sind nicht zulässig.

5.12

Festsetzung für die Westfassade im MK 2, die an die private Gartenfläche anschließt: Die Westfassade muss durch horizontale oder vertikale Lux- und Rückgrünze von einer Tiefe von mindestens 0,5m oder durch Materialwechsel gegliedert werden.

6. VERKEHRSLÄCHEN/GFL-RECHTE

6.1

Strassenbegrenzungslinie

6.2

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.3

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

6.4

Flächen mit Gehrecht für die Öffentlichkeit und Leitungsrecht für die Versorgungsgrübe

6.5

Ein- oder Ausfahrt in Fahrtrichtung

6.6

Einfahrtbereich für Anlieferung im MK 2. Die Anlieferung, z.B. Be- und Entladen, hat innerhalb der Gebäude zu erfolgen.

6.7

Im MK 2 ist innerhalb des festgesetzten Baunraumes eine Trottoirfläche mit bis zu 35 m² zu errichten. Die Zugänglichkeit der neu zu errichtenden Trottoirfläche ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte für den Versorgungsgrübe - Stadwerke für den Straßenverkehr zu sichern.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume

7.1.1

Vorhandene und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhaltende Bäume:

7.1.2

Fagus sylvatica "Atropurpurea" = Blut-Buche

7.1.3

Laubbäume zu pflanzen

7.1.4

Acer platanoides "Columnare" = Säulen-Ahorn Hochstamm 4xv. Dn. 20-25

7.1.5

Tilia cordata "Vireopire" = Stadt-Linde Hochstamm 4xv. Dn. 20-25

7.1.6

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" = echter Roldan Hochstamm 4xv. Dn. 18-20

7.1.7

Carpinus betulus "Trans Fontaine" = Stäubenhainbuche Hochstamm 4xv. Dn. 20-25

7.2

Extensive vegetations-technische Dachbegrünung, Gesamtfläche mind. 420 m² Fluchtwege und Lichtschächte von bis zu 10 % der Gesamtfläche sind innerhalb dieser Fläche zulässig.

7.3

Heckenpflanzung für die in Punkt 9.3 genannten Einfriedungen sind nachfolgend genannte Arten zulässig. Es ist eine Art auszuwählen und als durchgängige, maximal 1,80 hohe, geschlossene Hecke zu pflanzen.

Zulässige Arten:	Acer campestre	- Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Cornus mas	- Kornelrösche
	Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Immergrün Liguster

7.4

Private Gartenfläche - Puffergrün Die Fläche ist optisch mit Bäumen Sträuchern, krautigen Pflanzen und Rosenanzonen zu gestalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten und zu erhalten.

7.5

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrs- oder versorgungstechnischen Gründen (Spaltenrinnen) eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl sowie die Art der Bepflanzung ist beizubehalten.

7.6

Die Wandflächen im Bereich der privaten Gartenfläche sind dauerhaft mit Geröllkletterpflanzen bzw. Schlingkletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind horizontal durchgehende Glasfassaden. Pro 5 lfm Fassadenlänge (ohne Fenster und Türen) sind 5 Klettergehäuse zu pflanzen. Ausgelagerte Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste und Pflanzengröße:		
Kletterpflanzen, Solitär, 3 x v. ca. 150-200	Hedera helix	- Efeu
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	- Kletter-Hortensie
Diematis lanquida	- Gold-Waldrebe	- Wilder Wein
Diematis villosa	- Gemeine Waldrebe	
Vitis cognata	- Schotlach-Wein	

7.7

Überdachte Stelplätze sowie ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen und das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschreiben.

7.8

Im WA / WB ist je anlage 150 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbau II oder III nachzuzüchten oder ein Obstbaum zu pflanzen. Pflanzqualität Laubbau: Hochstamm 3 x v. Dn. 18-20 Pflanzqualität Obstbaum: Hochstamm 3 x v. Dn. 14-16

7.9

Die Tiefgarage ist im Bereich von Überpflanzungen so auszuführen, dass eine Substratüberdeckung von 40 cm gewährleistet ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

8.1

Außenwände von Garagen geschossen herzustellen

8.2

Im MK 2 sind im UG (10) 160 Stelplätze als Höchstmaß zulässig.

8.3

Geplante Wohnungen an der Schöngesinger Straße Gemäß DIN 4109, Tabelle 2, Ausgabe Nov. 1989 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße) an den nachfolgend aufgeführten Außenwänden einzuhalten, sofern dort schutzbedingte Außenbauteile vorgesehen werden.

8.3.1

R_w > 45 dB und Belüftungseinrichtungen

8.3.2

R_w > 40 dB und Belüftungseinrichtungen

8.3.3

R_w > 35 dB und Belüftungseinrichtungen

8.3.4

An den unter 8.3.1, 8.3.2 und 8.3.3 aufgeführten Außenwänden sind Schall- und Kinderzimmer nur mit Vorbauten z.B. Wintergärten oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig (Querschnitt über schalldämmende Fassade). Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass die Schall- und Kinderzimmer nur zu einer lüftungsgewandten Seite liegen. Werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, so dürfen diese die Gesamtschalldämmung nicht wesentlich mindern.

Wird ortsfeste eine gewerbliche Nutzung (Büro o.ä.) vorgesehen, so können die hier genannten Gesamtschalldämm-Maße um 5 dB(A) reduziert werden. Diese Festsetzungen haben Gültigkeit, wenn Gebäude neu errichtet werden oder bestehende Gebäude umgebaut werden.

8.4

Die Tief- und Hochgaragen sind luftdicht einzuhausen. Die flächenbezogene Masse des Trennwandmaterials muss mindestens 20kg/m² betragen. Die Decken und Wände der Tief- und Hochgaragen sind hochschalldämmend auszuführen. Der Absorptionsgrad muss mindestens 0,7 bei 500 Hz betragen. Werden Regenrinnen vorgesehen, so darf deren Überfahrten keine impulshaltigen Geräusche verursachen. Das Öffnen und Schließen der Garagentore darf nicht zu einer möglichen Erhöhung der Geräuschbelastung führen. Es sind geteilte Fahrtrahnen o.ä. im Bereich der Zufahrt zu den Tief- und Hochgaragen vorzusehen, die nach den RLS 90 zu keiner Erhöhung der Schallemission führen.

9. SONSTIGES

9.1

Werbeanlagen: Großflächenwerbung ist nicht zulässig, außer an den mit dem kommunikativen Stellen. Die maximal zulässige Buchstabenhöhe beträgt 50 cm. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von ca. 5% der Fassadenfläche, die der jeweiligen Ladenfläche entspricht, zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen über Dach (traufe oder oberer Abschluss der Wand) sind nicht zulässig.

9.2

Fläche für Grünflächen: Grünflächenwerbung ist nur an den festgesetzten Flächen zulässig. Dabei dürfen stoffliche oder bildliche Werbemaßnahmen des Werkschutzes nicht entgegengesetzt. Die Fläche für Werbeträger, z.B. Plakate, transparente, darf 12,0 m² nicht überschreiten.

9.3

Einfriedungen: Entlang der gesamten westlichen Grundstücksgränze des MK 2 ist eine Einfriedung in Form eines Maschendrahtzaunes mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu errichten. Im WA/WB sind entlang der Grundstücksgränze Holz- oder Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,0m zulässig.

9.4

Es gilt folgender Stelplatzschlüssel:
1. pro Wohneinheit (WE) für Wohnungen < 80m²: 1 Stelplatz
2. pro Wohneinheit (WE) für Wohnungen > 80m²: 2 Stelplätze
3. pro 50 m² Bruttogeschossfläche Gewerbe/Büro: 1 Stelplatz oder pro 35 m² Verkaufsfläche: 1 Stelplatz

9.5

Sollen andere als die unter Ziff.9.4 aufgeführten Nutzungen geplant werden, gilt der Stelplatzschlüssel der Satzung über die Erstellung von Garagen und Stelplätzen - "GeStS" - der Stadt Fürstenfeldbruck.

9.6

Zusätzlich zu den unter Ziff. 9.4 geforderten privaten Stelplätzen sind im MK 2 mindestens 50 öffentliche Stelplätze zu errichten.

9.7

Stelplätze im WB / WA: Garagen, Stelplätze und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Baunraume zulässig.

9.8

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

9.9

Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser: An Flächen sind die Baugrenze und im MK die privaten Gartenflächen und die Flächen mit Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

C) HINWEISE

1.

Flurstücksnummer, z.B. 1938

2.

Bestehende Baukörper mit Hausnummer

3.

Bestehende Grundstücksgränzen

4.

Vorschlag für Beseitigung von Baukörpern

5.

Vorschlag für die Beseitigung von Grundstücksgränzen

6.

Baudeckel

7.

Die Belange und Anforderungen des vorstehenden baulichen und abweichenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die gemeindliche Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 ist sicherzustellen.

8.

Die bestehende Trottoirfläche -FlNr. 1484/9- soll in Abstimmung mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck in das neue Gebäude integriert werden. Vor dem Rückbau der Station ist sicherzustellen, dass die Versorgung der bisherigen Verbraucher gesichert ist und die neue Station errichtet und in Betrieb genommen ist.

9.

Nach Angabe der Stadt Fürstenfeldbruck und des Landratsamtes Fürstenfeldbruck besteht kein Alltagsverbot. Vor Baubeginn von geplanten Baumaßnahmen sind die Flächen auf Alltags hin zu untersuchen und ggf. das Landratsamt zu beteiligen.

10.

Es ist vor der Errichtung am Landratsamt einzuhaken, wenn für die Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwerkserhaltung erforderlich ist.

11.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs.3 Ziff. 1a Luftverkehrsrecht (LuftV). Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf die für die Erhaltung des Bauschutzbereiches zuständige Behörde bei Überschreitung der in § 12 Abs.3 Ziff. 1a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der zuständigen Verkehrsbehörde - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden. Das Ausleben von Kränen bedarf einer besonderen Genehmigung der zuständigen Verkehrsbehörde - MA Luftfahrtbehörde -. Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

12.

Zur Gestaltung der als private Gartenfläche festgesetzten Fläche sowie der gärtnerisch zu gestaltenden nicht überbaubaren Flächen des WA und WB sind bevorzugt heimische Pflanzenarten zu verwenden. Nadelgehäuze sollten möglichst vermieden werden.

13.

Anfallendes Niederschlagswasser ist am Allfall zu versickern, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist. Es wird empfohlen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die ordnungsgemäße Versickerung, die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers und ein hydrologische Gutachten erstellen zu lassen.

14.

Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zuzugekommene Funde, wie z.B. Metalle, Knochen, Keramik, etc. umgehend dem Landratsamt Fürstenfeldbruck oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

15.

Hydrologische Belange, die durch den Bau einer Tiefgarage betroffen sein können, sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden zu klären und in der Planung zu berücksichtigen.

16.

Bei allen Baumaßnahmen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungs - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - erforderlich, um eine rechtzeitige Verlegung der Kabel, d.h. den Aufbau der telekommunikationstechnischen Infrastruktur zu gewährleisten.

17.

Immissionschutz: Die Abkühlung von Mittel- und Großanlagen ist über die Gebäude in die freie Luftströmung zu führen. Auf die Einhaltung der Vorgaben des Bundesimmissionschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Außenwände der Hochgarage sind bautechnisch so auszuführen, dass eine emissionsbedingte Beeinträchtigung benachbarter Wohnfunktionen ausgeschlossen ist.

Die Anlieferungszone des MK 2 ist im Bereich der Schöngesinger Straße vorzusehen. Die Be- und Entladungsvorgänge finden ausschließlich innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Rolltoren statt. Die Anlieferung kann während der Nachtzeit nicht oder nur sehr begrenzt stattfinden. In Abstimmung mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, welches zusätzlich folgende schalltechnische Parameter klärt:
- Begrenzung der Schalleistungspegel der Aggregate der Tief- und Hochgarage
- Begrenzung der Schalleistungspegel der raumtechnischen Anlagen der Verkaufsräume
- Schließung der Öffnungsflächen der Hochgarage
- Beschreibung der Nutzung der Freiflächen von Geschäftsräumen während der Nachtzeit
- Teilweise oder komplette Schließung der Fassaden von Räumlichkeiten mit erhöhten Geräuschemissionen (Fluoreszenzleuchte, Gaststätten usw.)
- Warenanlieferung während der Nachtzeit sowie eine eingeschränkte Anlieferung während der Tageszeiten in den Parkzeilen.

Dieses sind Maßnahmen zum Lärmschutz und Geräuschvermeidung bei den Zu- und Abfuhrleistungen der Tiefgarage, wie z.B. von der Wohnbebauung abgewandte Anordnung der Ab- und Zufahrtsebenen, Herstellung einer geschlossenen Westfassade im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es wird empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsschutz bei Vorliegen der Eingabplanung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen. Die Nutzung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Ludwigstraße und der Hochgarage an der Schöngesinger Straße ist während der Nachtzeit eingeschränkt.

Der Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte ist für alle geplanten Wohnungen (auch betreutes Wohnen) zu führen. Bei der Planung ist auf eine aus schalltechnischer Sicht geeignete Orientierung der schutzbedingten Aufenthaltsräume (vorzugsweise nach Westen und Osten) zu achten.

Bei Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe von Bäumen sind diese gemäß DIN 18920 zu schützen.

18.

Die Gestaltung und Materialwahl der Flächen mit Geh- und Leitungsrecht für die Öffentlichkeit sind in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck an die zukünftige Oberflächengestaltung der öffentlichen Flächen anzupassen.

19.

Im Bereich der Ein-/Ausfahrtszone ist durch zuzurechnendes Kl-Verkehr mit erheblichen Lichtmissionen in der Nachbarschaft zu rechnen. Die Lampe zu den Parkplätzen sollen deshalb soweit ins Gebäude verlagert werden, dass diese Erwärmung vermeiden oder auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Falls dies nicht möglich ist, sollte bei der tatsächlichen Hochbauplanung darauf geachtet werden, dass durch möglichst hohe, oben angelegte Verbindungen im Ausfahrtsbereich eine Lichtausstrahlung nach oben soweit als möglich vermieden werden.

Durch die von artfremden Beleuchtungsanlagen (Nachtbeleuchtung, Objektbeleuchtung, Werbebeleuchtungen usw.) ausgehende Lichtmissionen und Auswirkungen von Lichtmissionen durch Fahrverkehr innerhalb der Hochgarage (falls diese nicht oder transparent geschlossen ausgeführt) dürfen an den näch