

*Beglaubigte
Abschrift*

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

4-2 "Alter Sportplatz Graf Rasso"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

A Planzeichnung

B Festsetzungen durch Text

C Hinweise durch Text

D Begründung

E Verfahrensvermerke

Satzung vom 27.10.2015



Große Kreisstadt
Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Abb.1 – Schrägluftaufnahme des Planungsgebietes

Präambel

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§2 Abs. 1 sowie §9,10 und §13a des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. L S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. L S. 1748), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. L S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. L S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. L 1991 S. 58); sowie deren Anlage (Nummerierung der Planzeichen), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. L S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl S. 82), diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung

als Satzung.

B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nummer 1 und 3 BauNVO zugelassen. Allgemein zulässige Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nummer 2 sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

- 2.1 Die Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet darf 4.350 m² nicht überschreiten. Diese Geschossfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen- und Fahrradrampen überschritten werden.
- 2.2 Die im Rahmen der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Zuwege, Terrassen und Balkone bis zu einer gesamten Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
- 2.3 Durch eine Gemeinschaftstiefgarage, darf die im Rahmen der Planzeichnung festgesetzte maximale Grundfläche, bis zu einer gesamten Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.4 Weitere Abweichungen bzw. von 2.2 und 2.3 abweichende Überschreitungen der Grundfläche nach §19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.5 Die Oberkante der Wandhöhe ist definiert als oberer Abschluss der Attika. Geländer oder Absturzsicherungen als offene Geländer, transparente oder transluzente Abschlüsse, dürfen diese Oberkante um bis zu 30 cm überschreiten.
- Die Wand ist definiert zwischen Oberkante der Wandhöhe und dem Schnittpunkt zwischen geplantem Gelände und Außenwand.
- 2.6 Die Wandhöhe darf im Bereich der Tiefgarageneinfahrt und direkt daran angrenzend auf bis zu 14,5 m Wandlänge um bis zu 1,5m überschritten werden. Die absolute

Oberkante der Wandhöhe ist jedoch weiterhin einzuhalten.

3. Baugrenzen

- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen und Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 2m, durch Lichtschächte bis zu einer Tiefe von 1m zulässig.

4. Dächer

- 4.1 Es sind ausschließlich Flachdächer als Gründächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° zulässig.
- 4.2 Auf Dächern der Gebäudeteile mit maximal II zulässigen Vollgeschossen sind abweichend zu 4.1 auch Dachterrassen zulässig.
- 4.3 Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,5m über der Oberkante der Attika zulässig und müssen mindestens um ihre Höhe über der Attika von der Außenkante der Attika zurückstehen. Dies gilt nicht für Geländer oder Absturzsicherung als offene Geländer auf Dächern der Gebäudeteile mit max. II zulässigen Vollgeschossen.
- 4.4 Überdachungen von Terrassen und Balkonen sind nicht zulässig.
- 4.5 Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf Dächern sind unabhängig von 4.1 zulässig.

5. Stellplätze, Tiefgaragen

- 5.1 Die Stellplätze sind mit Ausnahme von Stellplätzen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, in einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen. Grundsätzlich gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Fürstentfeldbruck in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2 Die Tiefgaragenrampe ist in die Hauptgebäude zu integrieren. Diese Rampe muss auf einer Höhe von 517,18 m üNN beginnen (oberer Startpunkt).
- 5.3 Die Tiefgarage ist im Bereich von Überpflanzungen bautechnisch so auszuführen, dass eine durchwurzelbare Substratüberdeckung von im Mittel 50cm gewährleistet ist. Im Bereich von Flankendämmung, bis zu 1,5m von den Außenwänden der Gebäude darf die Überdeckung auf 40cm reduziert werden.
- 5.4 Generell ist die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in der Großen Kreisstadt Fürstentfeldbruck einzuhalten. Mindestens 50% der Fahrradabstellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.

6. Nebenanlagen / Einfriedungen

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Terrassen, Zuwegungen, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze und Bänke.

Außerhalb der Bauräume ebenfalls zulässig sind Stützmauern (bis 60cm Höhe) südlich und westlich des südlichen und westlichen Baufensters und in direktem Zusammenhang mit der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen. Darüber hinaus sind Stützmauern in Zusammenhang mit der Tiefgarageneinfahrt bis zu 1,5m Höhe

(zuzüglich der darauf notwendigen Absturzsicherungen) und Tiefgaragenentlüftungen (bis 60cm Höhe) sowie Handläufe entlang von Treppen und Rampen zulässig.

- 6.2 Ebenfalls von den Regelungen nach 6.1 ausgenommen sind Kinderspielgeräte im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Spielplätze. Es sind 110 m² Spielplatzfläche herzustellen.
- 6.3 Einfriedungen, insbesondere Sichtschutzwände sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 6.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Müllabholung sind nur befestigte Flächen zulässig.

7. Aufschüttungen / Abgrabungen

- 7.1 Innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes sind Aufschüttungen nur bis zu einer maximalen Oberkante der Aufschüttung von 518,45 m üNN zulässig.
- 7.2 Abgrabungen sind unzulässig.
- 7.3 Abweichend von 7.1 sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers auch höhere Aufschüttungen zulässig.
- 7.4 Die durch die Aufschüttung entstehende Böschungsneigung darf nicht steiler sein als das Verhältnis 1 zu 2,0 (Höhe zu Länge).

8. Abstandsflächen

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) mit Ausnahme des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und unter Berücksichtigung der im Folgenden unter 8.2 bis 8.4 getroffenen Regelungen einzuhalten.
- 8.2 Bei der Bemessung der maßgeblichen Straßenmitte, bis zu welchen die Abstandsfläche fallen darf, bleiben die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feuerwehraufstellfläche“ außer Betracht.
- 8.3 Als unterer Bezugspunkt für die abstandsflächenrelevante Wandhöhe gilt, abweichend von den Regelungen in Art. 6 BayBO das geplante und nicht das natürliche Gelände.
- 8.4 Abweichend von den Regelungen in Art. 6 BayBO bleiben bei Balkonen bis 2,2m Tiefe die Abstandsflächen der Balkone untereinander außer Betracht.

9. Grünordnung

- 9.1 Nicht bebaute oder versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen.
- 9.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung sind Arten nach Artenliste unter 9.6 zu verwenden. Sie sind mit einem Stammumfang von mindesten 20-25 cm zu pflanzen. Ausnahmsweise kann von der Lage der einzelnen durch Planzeichen festgesetzten Bäume um bis zu 5m abgewichen werden.

- 9.3 Private Gartenanteile sind untereinander und gegenüber gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen durch einzelnstehende Sträucher oder Gräser und Staudenpflanzungen abzutrennen. Es sind Arten nach Artenliste nach Nr. 9.7 zu verwenden.
- 9.4 Ausgefallene Pflanzungen nach 9.2 und 9.3 sowie ausgefallene zu erhaltende Bäume nach den Festsetzungen durch Planzeichen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.5 Geschnittene Hecken und durchgehende geschlossene Strauchpflanzungen, sowie Thujenpflanzungen sind unzulässig.
- 9.6 Alle befestigten Flächen, Stellplätze und Wege mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind in versickerungsfähiger oder wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

9.7 Pflanzliste

Gehölze:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium "Plena"	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne

Sträucher:

Hamamelis x intermedia	Zaubernuss
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Syringa spec.	Flieder
Viburnum spec.	Schneeball

Stauden/Gräser (nicht abschließende Auswahl):

Stauden:

Achillea spec.	Schafgarbe
Alchemilla spec.	Frauenmantel
Anemone japonica	Japan-Anemone
Aster spec.	Aster
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume
Cimicifuga simplex	Oktober-Silberkerze
Geranium spec.	Storchschnabel
Hemerocallis spec.	Taglilie

Nepeta faassenii	schmalblättrige Katzenminze
Rudbeckia fulgida var. Deamii	Sonnenhut
Veronica longifolia	langblättriger Ehrenpreis
Gräser:	
Calamagrostis x acutifl.	Garten-Sandrohr
Carex buchananii	fuchsrote Segge
Carex morrowii	Japan-Segge
Luzula sylvatica	Wald-Hainsimse
Miscanthus sinensis	Chinaschilf
Molinia caerulea	Blaues Pfeifengras
Panicum virgatum	Ruten-Hirse
Pennisetum alopecuroides	Lampenputzergas
Stipa calamagrostis	Silberährengas

C Hinweise durch Text

1. Plangrundlagen

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

2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Auf die folgenden Satzungen der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen:

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

3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.

Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Versickerung

- 4.1 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen ist vor Ort zu versickern.
- 4.2 Auf das Faltblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung" wird verwiesen.
- 4.3 Es ist durch den Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt.
- 4.4 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantra-

gen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A138 und M153 einzuhalten.

- 4.5 Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

5. Grundwasser

Keller und unterirdische Garagen müssen aufgrund hoher zu erwartender Grundwasserstände auftriebsicher gebaut werden. Ein Standsicherheitsnachweis für den Lastfall „Grundwasserstand = Bestandsgelände“ ist erforderlich. Maßgebend ist hier das Bestandsgelände ohne im Rahmen des Bauvollzugs durchgeführter Aufschüttungen.

Die Keller mit ihren Zuführungsleitungen müssen als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Auch die Lichtschächte müssen bis zur Geländeoberkante wasserdicht gestaltet werden. Auch hier ist als Geländeoberkante das Bestandsgelände, ohne im Rahmen des Bauvollzugs durchgeführter Aufschüttungen zu verstehen.

6. Grünordnung

- 6.1 Zu jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, in dem die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
- 6.2 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGG) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

7. Artenschutz

Die Fällung von Bäumen sollte Anfang September erfolgen. Dazu ist von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von §39 (5) 2 BNatSchG zu erteilen. Vorab ist eine erneute Begehung zur artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf das Vorkommen von Vogelbruten und Fledermäusen durchzuführen. Die Inspizierung potenziell als Habitat genutzter Bäume muss durch Hubsteiger erfolgen. Alternativ sind die Bäume zuerst langsam umzulegen (z.B. Bagger mit Greifzange), zu kontrollieren und eine ungefährdete Flucht zu ermöglichen.

CEF-Maßnahme: Bei positivem Nachweis ist innerhalb von zwei bis drei Wochen für jede nachgewiesene Vogelnisthöhle ein Nistkasten, für jedes nachgewiesene Fledermausquartier für Fledermauskästen an Bäumen der Umgebung aufzuhängen.