

Begl. Abschrift

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/2-1 "AM HOCHFELD, TEILBEREICH OST"

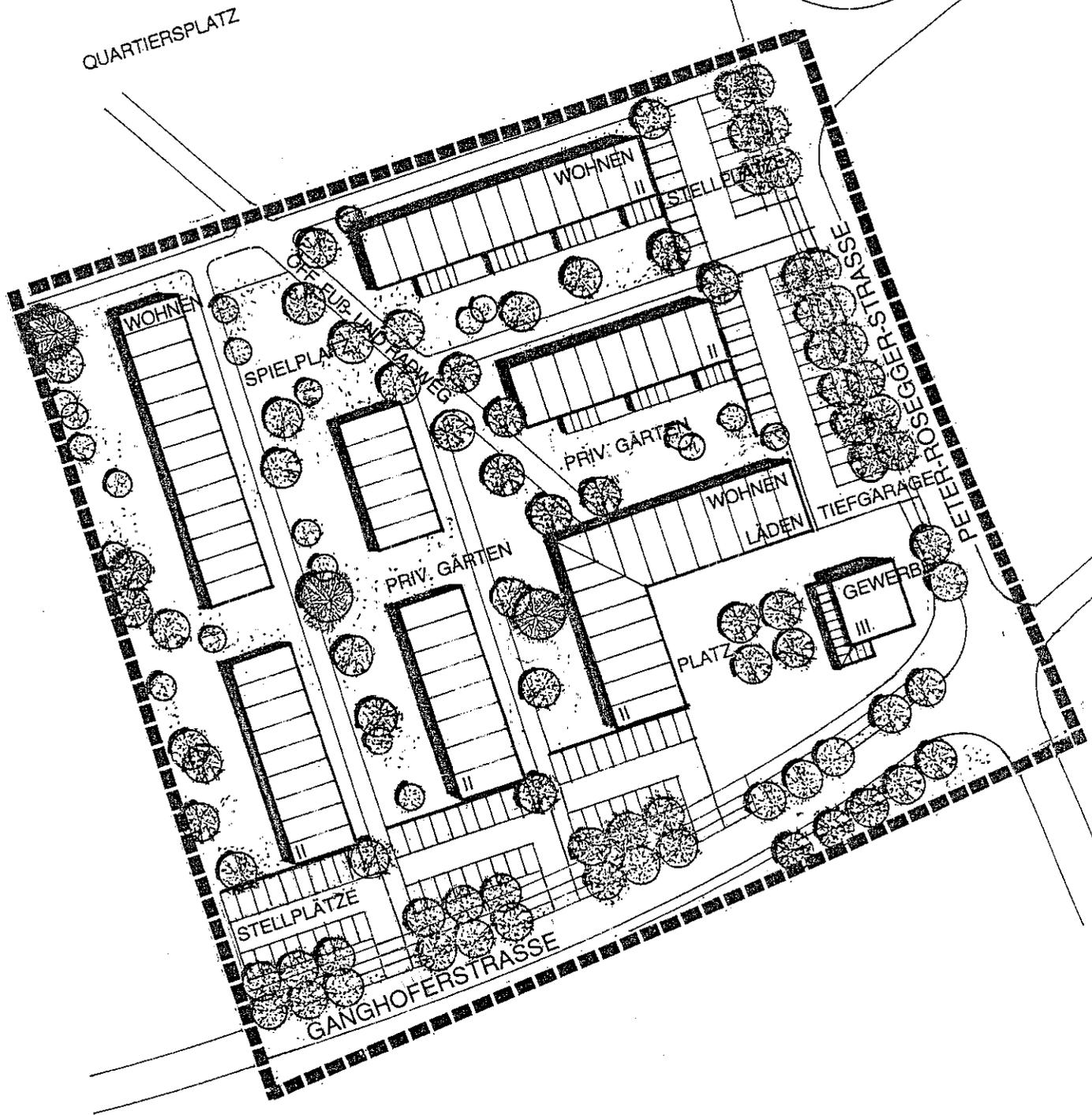
Stand: 22. November 2000

21.02.2000 bis 21.03.2000	Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB
30.08.1999 bis 30.09.1999	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB

Entwurf

Prof. Peter Tausch
Dipl.Ing. Architekt BDA

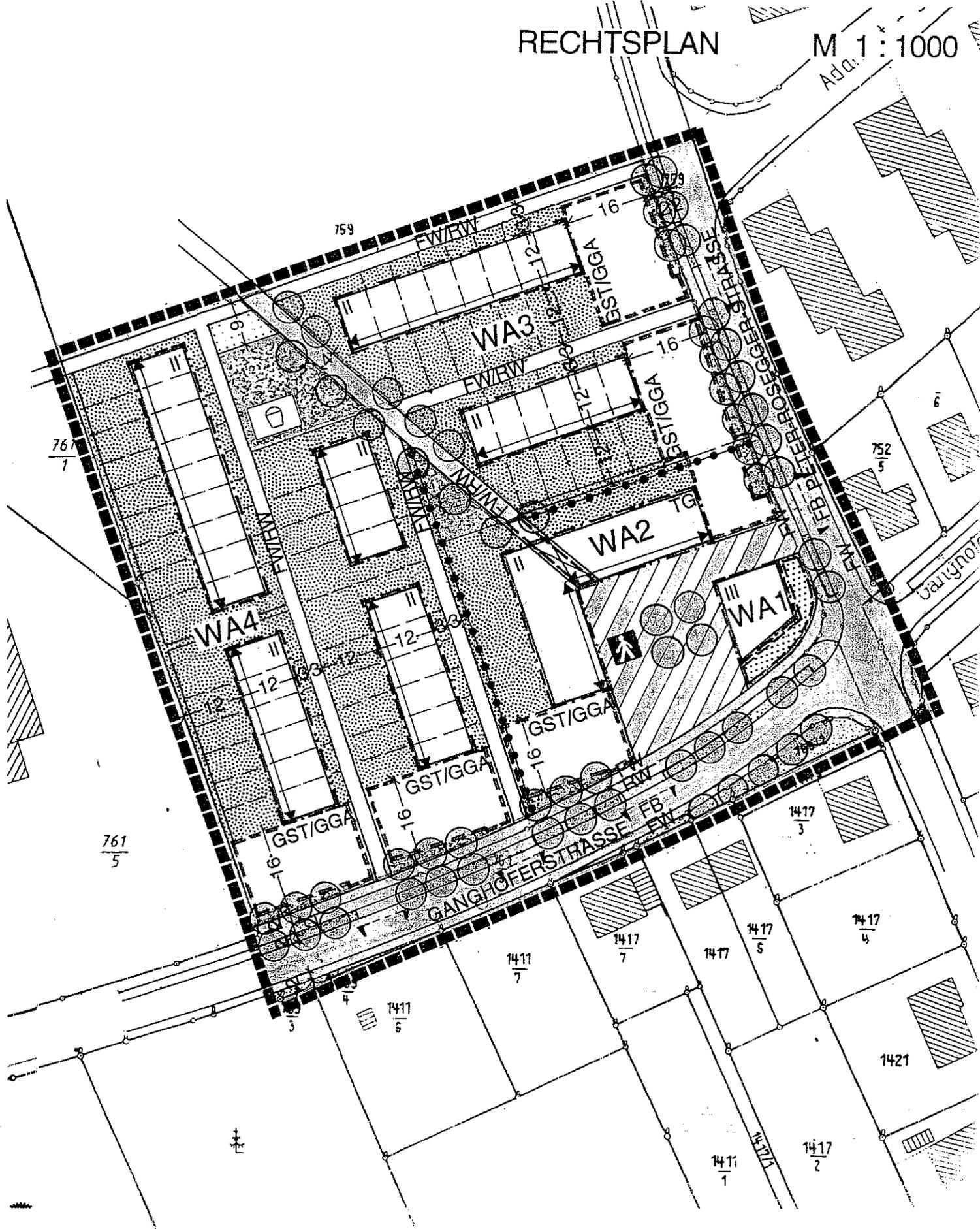
ENTWURFSPLAN M 1:1000



PROF. PETER TAUSCH
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
VALLEYSTRASSE 44
81371 MÜNCHEN
TEL 089 / 20 25 46 0
FAX 089 / 20 25 46 19

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
BEBAUUNGSPLAN NR 12/2-1a
"AM HOCHFELD, TEILBEREICH OST"

STAND: 22.11.2000



PROF. PETER TAUSCH
 DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
 VALLEYSTRASSE 44
 81371 MÜNCHEN
 TEL 089 / 20 25 46 0
 FAX 089 / 20 25 46 19

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
 BEBAUUNGSPLAN NR. 12/2-1a
 "AM HOCHFELD, TEILBEREICH OST"

STAND: 22.11.2000

1402

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/2-1a

"AM HOCHFELD"

TEILBEBAUUNGSPLAN FLUR-NUMMER 759

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß §2 Abs.1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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 26.03.1999 (GVBl. S. 86), Art.91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich §9 Abs.7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1, Nr.1 BauGB

WA allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1, Nr.1 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße §16 Abs.2, Nr.3, §20 BauNVO

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 Abs.1, Nr.2 BauGB

 Baulinie

§23 Abs 1 und 2 BauNVO

 Baugrenze

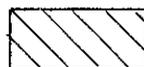
§23 Abs.1 und 3 BauNVO

5. Verkehrsflächen

§9 Abs.1, Nr.11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

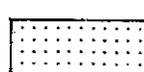


Fußgängerbereich

 öffentlicher Fuß-und Radweg

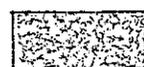
 privater Fuß-und Radweg

 private, zu befestigende Fläche

 private, mit Schotterrasen, Rasenpflaster,
Rasengittersteinen etc. zu befestigende Fläche

6. Grünordnung

 private, zu begrünende Fläche

 private, gemeinschaftlich genützte, zu begrünende Flächen

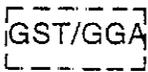


Kinderspielplatz



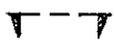
Baum, zu pflanzen

7. Private Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen §9 Abs 1, Nr 4 BauGB



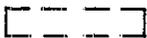
Gemeinschaftsstellplätze
(offene Stellplätze, Carports oder Garagen)

TG Tiefgaragen



Einfahrtsbereich Tief- bzw. Hochgaragen / Carports / Stellplätze

8. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

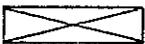


mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der
Allgemeinheit belastete Flächen

§9 Abs.1 Nr.21 und 6 BauGB



Firstrichtung zwingend



Durchgang

Sind in den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen. Maßgebend ist die Linie der vorgeschlagenen Grundstücksgrenze bzw. Fußwegbegrenzung.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß §4 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 Nrn.3, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind darüberhinaus Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO und Nutzungen gemäß §4 Abs.3 Nrn.1 und 2 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird gemäß §19 Abs.2 BauNVO wie folgt festgelegt:
- | | | |
|---------------|--------------------|--|
| WA1 : | Geschoßwohnungsbau | GR max. 180qm |
| WA2 : | Geschoßwohnungsbau | GR max. 660qm + 50qm Wintergarten
(siehe Pkt. 3.4 Wintergarten) |
| WA3 und WA4 : | Reihenhäuser | GR max. 65qm + 18qm Wintergarten
je Einheit (siehe Pkt. 3.4 Wintergarten) |
- 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche darf gemäß §19 Abs.4 Satz2 BauNVO durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen soweit überschritten werden, daß die notwendigen Stellplätze auf den im Plan dargestellten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden können.
- 2.3 Die maximale Wandhöhe wird gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO mit 9,10m (gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut - bei Pultdächern mit der Dachhaut am First) festgesetzt.

- 2.4 Über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist die Ausbildung eines Terrassengeschosses zulässig. Terrassengeschosse dürfen max. 2/3 des obersten darunterliegenden Vollgeschosses überdecken. Die Ausbildung weiterer Galerieebenen ist in Terrassengeschossen unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind als Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand an den jeweiligen Enden der Hausgruppen zu errichten.
- 3.3 Die Mindesthaus- bzw. -grundstücksbreite für Reihenhäuser wird mit 5,50m festgesetzt.
- 3.4 Bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind hiervon Gartengerätehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 6qm ausgenommen. Sie sind direkt an den rückwärtigen Erschließungs- / Mistwegen bzw. an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu errichten.
- 3.5 Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter sind ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume in untergeordnetem Umfang zulässig.
- 3.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sind Wintergärten zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3m überschreiten.
- 3.7 Balkone dürfen um bis zu 1,4m über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen.

4. Gestaltung

Zur Gestaltung werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Dächer:

Dachform:

- Pultdächer, in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4
 - Dachneigung: 10° - 15°; aneinandergebaute Bauteile müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
nach Norden oder Osten, im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist der First zum öffentlichen Platz zu orientieren.
 - Dachdeckung:
 - aluminium- oder zinkfarbenes Blechdach; aneinandergebaute Bauteile müssen in gleichem Material und Farbe ausgeführt werden.
 - alternativ: extensive Dachbegrünung
 - Die Bedachungsart muß pro Hauszeile einheitlich sein.
 - Dachüberstand: maximal 25cm, horizontal gemessen.
- Flachdach, im allgemeinen Wohngebiet WA 1
 - Dachdeckung: extensive Dachbegrünung

Dachaufbauten: sind unzulässig, außer im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Wärmepumpe etc.).

4.2 Vorbauten: z.B. Eckvorbauten, Erker sind unzulässig.

4.3 Brüstungen: aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind nicht zugelassen.

4.4 Putz: Zier- und Manirierputze sind unzulässig.

4.5 Sockel: Die Oberkante der EG-Rohfußböden darf maximal 30cm über dem Niveau des angrenzenden privaten Fuß- und Radwegs bzw. des öffentlichen Fußgängerbereichs liegen. Farblich abgesetzte Spritzsockel sind unzulässig.

5. Private Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich oberirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unterzubringen. Oberirdische Stellplätze und Garagen-, Carport-, Stellplatz- und Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. in einer Tiefgarage unterzubringen.
- 5.3 Die zulässige Tiefgarage kann teilweise unter dem öffentlichen Fußgängerbereich zu liegen kommen; diese Teilfläche ist dinglich zu sichern. Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude des allgemeinen Wohngebiets WA2 zu integrieren und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- 5.4 Hochgaragen sind mit extensiv begrünten Flachdächern bzw. Pultdächern, deren Traufen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zum Straßenraum hin zu orientieren sind, zu versehen.
- 5.5 Von der Lage der im Plan festgesetzten Zufahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn das städtebauliche Konzept gewahrt bleibt.
- 5.6 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
- | | | | | |
|------------------|---------------|----------------|------|------------------|
| Reihenhäuser | 2 Stellplätze | je Reihenhaus | | |
| Geschoßwohnungen | 1 Stellplatz | je Wohneinheit | bis | 80 qm Wohnfläche |
| | 2 Stellplätze | je Wohneinheit | über | 80qm Wohnfläche |
- Ansonsten gilt die Stellplatzrichtlinie vom 12.02.1978 (MABl. Nr. 6/78).

6. Öffentliche und private Verkehrsflächen

- 6.1 Nicht fahrbahnbegleitende öffentliche Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 6.2 Private Fuß- und Radwege sind nur in Ausnahmefällen mit Kraftfahrzeugen (Anlieferung, Notfahrzeuge etc.) zu befahren. Sie sind zugunsten von Rettungsfahrzeugen mit einem Fahrrecht dinglich zu sichern und wasserdurchlässig auszubilden.

7. Grünordnung

- 7.1 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung und den textlichen Hinweisen sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Sträucher und Heckengehölze sowie Obstbäume zu verwenden und spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.
- 7.2 Folgende Pflanzqualitäten werden festgesetzt:
- Bäume I.Ordnung: Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm
 - Bäume II.Ordnung: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
 - Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 100-125cm.
- 7.3 Pro 200qm privater, zu begrünender Fläche sind 2 Bäume der I.Ordnung oder 3 Bäume der II.Ordnung sowie 2 Sträucher zu pflanzen. Für die Reihenhäuser der allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 sind die Pflanzungen pro Baukörper gemeinschaftlich durchzuführen. Für die Pflanzung empfohlene Bäume und Sträucher sind unter "Hinweise durch Text" aufgeführt.
- 7.4 Die Bekanntmachung des Bayr. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.76 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste verzeichneten giftigen Gewächse dürfen nicht auf den privaten, gemeinschaftlich genutzten, zu begrünenden Flächen gepflanzt werden.
- 7.5 Für private, zu begrünende Flächen einschließlich der privaten, gemeinschaftlich genutzten, zu begrünenden Flächen sind Freiflächengestaltungspläne auszuarbeiten und sowohl im Baugenehmigungs- als auch im Freistellungsverfahren vorzulegen.

8. Abstandsflächen

- 8.1 Soweit die in Art.6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen bei Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und -linien sowie Höhenentwicklungen nicht eingehalten werden können, werden sie gemäß Art.7 Abs.1 BayBO verkürzt.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der Firma Dorsch Consult vom September 1999 verwiesen.
- 9.2 Das gemäß schalltechnischer Nachuntersuchung der Firma Dorsch Consult vom September 1999 erforderliche Schalldämm-Maß der Außenhaut ist einzuhalten.
- 9.3 Bei Außenschallpegeln von über 50 dB(A) ist eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig
- 9.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist es unzulässig, ruhebedürftige Aufenthaltsräume an der lärmzugewandten Seite (Südfassade) zu belüften. Sollte dies ausnahmsweise doch zugelassen werden, so sind diese Räume mit einer lärmgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.
- 9.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sind aus Gründen des Lärmschutzes Mauern mit einer Höhe von 2,0m an den den Flächen für Gemeinschaftsstellplätzen zugewandten Grenzen der zu begrünenden, privaten Flächen zu errichten. Im Falle des Baus von Hochgaragen bzw. Carports mit rückwärtiger Wand auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze kann auf die Anlage von Lärmschutzmauern verzichtet werden.
- 9.6 Im Planungsgebiet ist die Verwendung halogener Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen unzulässig.

10. Müll- und Wertstoffsammlung

- 10.1 Für sämtliche Gebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen.
- 10.2 Die Müll- und Wertstoffbehälter sind entweder in die Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen / Carports / Tiefgaragen zu integrieren oder dicht einzugraben.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON PLANZEICHEN

$\frac{761}{5}$ bestehende Grundstücksgrenze und Flurnummer

— — — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FW Fußweg

RW Radweg

FB Fahrbahn

 Straßenbegleitgrün / Baumgraben

 Mistweg

—12— Maßangaben in Meter

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen der Denkmalbehörde bekanntgemacht werden.
2. Bei allen Gebäuden sollte die Möglichkeit des Anbaus von Wintergärten sowie die Verwendung transluzenter Wärmedämmung überprüft bzw. in Erwägung gezogen werden. Darüberhinaus sollte die aktive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen in die Überlegungen miteinbezogen werden.
3. Es wird empfohlen das Planungsgebiet an das Fernwärmenetz anzuschließen.
4. Falls es die geologischen Verhältnisse des Baugrundstückes erlauben, soll das Dachflächenwasser direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken (z.B. in einem Sickerschacht) versickert werden. Hierfür ist vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
5. Gehölzarten:
 - 5.1 Bäume I.Ordnung:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Esche
 - 5.2 Bäume II.Ordnung:

Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn

Obstgehölze

5.3 Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn

6. Für die im Plan dargestellten Baumpflanzungen im Straßenraum sollen Arten und Sorten gemäß der Hinweise durch Text Punkt 5.1 und 5.2 verwendet werden, die an die speziellen Standortbedingungen des Straßenraums angepaßt sind.
7. Ungegliederte Wandflächen mit einer Größe von mehr als 20qm sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
8. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 12/2-1 "AM HOCHFELD, TEILBEREICH OST"

BEGRÜNDUNG

Stand: 22. November 2000

21.02.2000 bis 21.03.2000	bis	Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB
30.08.1999 bis 30.09.1999	bis	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB

Entwurf

Prof. Peter Tausch
Dipl.Ing. Architekt BDA

Inhaltsverzeichnis

1.	Bisheriger Verfahrensablauf	3
2.	Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebiets	4
2.1	Lage und städtebauliche Gegebenheiten	4
2.2	Landschaftsbild und naturräumliche Gliederung	5
2.3	Klima	5
2.4	Geologie und Böden	6
2.5	Grundwasserstand	6
2.6	Potentielle natürliche Vegetation	6
2.7	Reale Vegetation	7
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Städtebauliches Konzept	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Gestaltung	11
6.	Verkehrskonzept	12
6.1	Fließender Verkehr	12
6.2	Ruhender Verkehr	12
6.3	Fuß- und Radwege, private Erschließungswege	13
6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14
7.	Grünordnungskonzept	14
7.1	Private Freiflächen	14
7.2	Verkehrsgrün	16
7.3	Versiegelungsgrad	16
7.4	Versickerung	16
8.	Abstandsflächen	17
9.	Immissionsschutz	17
10.	Müll- und Wertstoffsammlung	18
11.	Energieversorgung	18
12.	Flächenzusammenstellung / städtebauliche Daten	19

Anhang

Flächenbilanz	20
---------------	----

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat im März 1985 einen kombinierten Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Gebiet „Am Hochfeld“ und das Gebäude der Landespolizeidienststelle an der Ganghoferstraße ausgeschrieben. Im Oktober 1985 fand die Preisgerichtssitzung statt, in der dem Hochbauentwurf des Büros Eicher, Hitzig, Langer und dem städtebaulichen Entwurf des Büros Overbeck + Tausch jeweils der 1. Preis verliehen wurde. Das Gebäude der Landespolizeidienststelle wurde inzwischen fertiggestellt.

Am 13.12.1989 beschloß der Planungsausschuß für den Bereich „Am Hochfeld“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Februar 1990 wurde das Büro Overbeck + Tausch mit der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs beauftragt. Der Wettbewerbsentwurf wurde nochmals überarbeitet und vor der Vorstellung im Stadtrat (Oktober 1990) mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf waren:

- Ausweisung eines Mischgebiets an der B 471 im östlichen Bereich bzw. am Zubringer, um hier eine Lärmschutzbebauung zu ermöglichen;
- weitere Verdichtung der Bebauung, d.h. Erhöhung des Anteils an Geschößwohnungsbau;
- Ausweisung einer Kleingartenanlage an der B 471 im westlichen Bereich.

Im März 1992 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf nochmals im Stadtrat behandelt, und es wurde beschlossen, die Bebauungsdichte wieder zu reduzieren. Im Oktober 1992 erhielt das Büro Overbeck + Tausch den Auftrag für die Ausarbeitung eines entsprechenden Entwurfs, der die Grundlage für die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bilden sollte. Der zugehörige Grünordnungsplan wurde von Herrn Dipl. Ing. Sliva ausgearbeitet.

Im April 1993 wurde dieser Bebauungsplan-Entwurf im Planungsausschuß vorgestellt. Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan dahingehend zu überarbeiten, daß

- a) die Ergebnisse des Energiekonzepts Fürstenfeldbruck einfließen und
- b) den Lärmschutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen wird.

Letzteres erforderte eine vertiefte schalltechnische Untersuchung, die im Juli 1993 fertiggestellt wurde (Büro Dorsch Consult) und in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen ist. Ebenso wurde das Energiekonzept soweit auf der Bebauungsplan-Ebene sinnvoll, in die Planung einbezogen. Desweiteren war abzuwar-

ten, ob die Stadtwerke im Planungsgebiet (Ecke Kurt-Schumacher-Str. / Ganghoferstr.) untergebracht werden sollten. Die Entscheidung hierüber fiel im März 1994.

Da keine Möglichkeit gesehen wurde, das Verfahren für das Gesamtareal in absehbarer Zeit abzuschließen, ruhte das Bebauungsplanverfahren bis die Stadt Fürstenfeldbruck 1998 beschloß, das Areal in Teilbebauungsplänen zu entwickeln. Das Architekturbüro Prof. Peter Tausch wurde daraufhin mit Schreiben vom 19.06.1998 mit der Erarbeitung des Teilbebauungsplanes für den südlichen Teil des Flurstücks mit der Flur-Nummer 759, Gemarkung Fürstenfeldbruck beauftragt.

2. Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes

2.1 Lage und städtebauliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck, südlich der Bundesstraße B 471 und nordwestlich der Fürstenfeldbrucker Innenstadt. Es umfaßt einen Teil der Flur-Nummer 759 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Das Bebauungsplangebiet wird im Süden durch die Ganghoferstraße, im Osten durch die Peter-Rosegger-Straße und im Westen durch das Gelände der Landespolizeidienststellen begrenzt. Im Norden grenzt das Areal des Gesamtbebauungsplans "Am Hochfeld" mit dem dort vorgesehenen Quartiersplatz und dessen Versorgungseinrichtungen an. Das Bebauungsplangebiet umfaßt ca. 1,8 ha. Die Entfernung zum Stadtkern von Fürstenfeldbruck beträgt Luftlinie ca. 1 km.

Das Gelände ist derzeit unbebaut. Bei der umgebenden Bebauung im Bestand handelt es sich mit Ausnahme der Landespolizeidienststellen, die sich westlich des Umgriffs befinden, um Wohnbebauung. Östlich der Peter-Rosegger-Straße sind dies im wesentlichen 3- bis 4-geschoßige Geschoßwohnungsbauten mit Flachdächern. Südlich der Ganghoferstraße finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen sowie Satteldächern bzw. einem Walmdach. Die Satteldächer der Gebäude nördlich der Ganghoferstraße stehen mehrheitlich giebelständig, während die südlich der Ganghoferstraße traufständig angeordnet sind.

Die Ganghoferstraße, die im Süden des Planungsgebiets verläuft, dient sowohl als Zubringer zur B 471/B 2 als auch als Verbindung zum Stadtkern Fürstenfeldbrucks. Die Peter-Rosegger-Straße, die das Planungsgebiet im Osten begrenzt, dient der Erschließung des östlich angrenzenden Wohngebietes.

Südwestlich des Planungsgebietes, in der Theodor-Heuß-Straße, sind Gemeinbedarfs-einrichtungen wie Haupt- und Volksschule untergebracht. Hier befinden sich desweiteren ein Lebensmittelladen sowie eine Sparkassenfiliale. Nördlich der Konrad-Adenauer-Straße ist ein Abenteuerspielplatz im Bestand vorhanden. Westlich der Ganghoferstraße und der Landespolizeidienststellen befindet sich in Verlängerung der Schubertstraße ein Kindergarten sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz. Weitere Läden des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Einrichtungen befinden sich in der Augsburger Straße, die östlich des Planungsgebiets liegt und die Verlängerung des Fürstenfeldbrucker Stadtkerns darstellt.

Das Gebiet ist über Buslinien an die Stadtmitte Fürstenfeldbrucks sowie die S-Bahn, die Fürstenfeldbruck mit München verbindet, angebunden. Eine Haltestelle befindet sich in der Theodor-Heuß-Straße auf Höhe der Ganghoferstraße. Die Linie 845 verbindet die Eschenauer Straße im Norden Fürstenfeldbrucks mit der Stadtmitte bzw. dem S-Bahnhof und der Stadt Germering. Eine weitere Haltestelle befindet sich in der Augsburgerstraße auf Höhe des Hochfeldweges. Hier halten die Linien 845, 838 und 839. Die Linien 838 und 839 verbinden die Gemeinden Oberdorf bzw. Vogach mit dem Stadtzentrum und dem S-Bahnhaltepunkt in Fürstenfeldbruck.

2.2 Landschaftsbild und naturräumliche Gliederung

Gemäß dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Meynen-Schmitzhüsen 1955, Graul 1962) ist das Planungsgebiet der Einheitsgruppe 05 Isar-Inn-Schotterplatten, der Einheit 051 Münchener Ebene und der Untereinheit 051.10 Fürstenfeldbrucker Felder zugeteilt.

Das Planungsgebiet liegt an der Grenze des von der Amper ausgebildeten jungglazialen Schotterfeldes, welches dann ungefähr bei der Linie Puch-Rothschweig in den flachen Südost-Hängen einer bereits anderen Einheit, den Mammendorfer Platten, endet.

Die geomorphologischen Verhältnisse geben dem Landschaftsbild sein entscheidendes Gepräge - seine Ebenheit.

2.3 Klima

Folgende Klimadaten werden für den Planungsraum angegeben:

- mittlere jährliche Lufttemperatur: 7,7° C, in der Vegetationsperiode Mai - Oktober: 13,7° C
- Zahl der Eistage: (Tageshöchsttemperatur unter 0° C) 35-40

- Zahl der Frosttage: (Tagestiefsttemperatur unter 0° C) 130
- Zahl der Sommertage: (Tageshöchsttemperatur über 25° C) 25-30
- häufigste Windrichtung: Südwest, West, Nordwest

Gemäß Wittmann (standortkundliche Landschaftsgliederung von Bayern) ist das Gebiet als feucht bis sehr feucht und mäßig kühl bis kühl zu bezeichnen.

2.4 Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Planungsraumes besteht aus jungpleistozänen, karbonatreichen Schottern, die ihren Ausgang am zweiten Jungmoränenwall nördlich Wildenroth nehmen und im Ampertal eingeebnet wurden. Örtlich sind sie mit einer dünnen Schicht aus Abschwemmmassen oder Lößlehm überdeckt.

Auf diesem Muttergestein haben sich flach- bis mittelgründige Schotterböden (unter 4 dm) vom Typ Pararendsina sowie Ackerpararendsina gebildet, frisch, mit hoher Durchlässigkeit und geringer Sorptionskapazität, die vorwiegend als Acker bzw. als Grünland genutzt werden.

2.5 Grundwasserstand

Im direkten Umfeld des Plangebietes existieren keine Grundwassermeßstellen. Die nächstgelegenen Grundwassermeßstellen befinden sich im Bereich der Fl.Nr. 1256/1 Theodor-Heuß-/ Konrad-Adenauer-Straße. In den Jahren 1992 / 93 lag der Grundwasserflurabstand zwischen 13 und 14 Meter unter Geländeoberkante.

2.6 Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Einfluß des ursprünglich flach unter der Geländeoberfläche liegenden Grundwasserspiegels und der Lage des Gebietes im Alluvium des Amper-Tales haben sich in der Ebene rund um die heutige Stadt Fürstenfeldbruck vorwiegend Erlen-Eschen-Auwälder (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwäldern (Circaeo-Alnetum glutinosae) gebildet. In Anbetracht seiner Grenzlage waren jedoch im Planungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits auch die Arten des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum) vertreten, die sich nordwestlich des Planungsraumes auf den Flachhängen des Fürstenfeldbrucker Hügellandes entwickelt haben.

Zu den wichtigsten Baum- und Straucharten der o.g. potentiellen natürlichen Waldgesellschaften und deren Pionier- und Ersatzgesellschaften gehören *Fraxinus excelsior* (Esche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Alnus glutinosa* (Schwarzerle), *Betula pendula* (Sandbirke), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Acer campestre* (Feldahorn), sowie *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus oxyacantha* (Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster) u.a..

2.7 Reale Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation hat sich im Planungsgebiet nicht mehr erhalten. Das ganze Gelände wird großflächig als Ackerland genutzt. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Umgriff des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen Geschoßflächenzahl GFZ von 0,5 ausgewiesen. Am westlichen Rand des Planungsgebiets ist ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender öffentlicher Grünzug dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans fanden im Bebauungsplan Berücksichtigung. Der im Flächennutzungsplan am östlichen Rand des Bebauungsplanumgriffs dargestellte Grünzug wurde in Form eines diagonal verlaufenden baumbestandenen Fuß- und Radweges realisiert.

Für das benachbarte Gelände der Polizeidienststelle an der Ganghoferstraße existiert ein eigener Bebauungsplan.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sind

- die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- die Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem neugeplanten Quartierszentrum außerhalb des Umgriffs, nördlich des Planungsgebiets und der Wohnbe-

bauung im Bestand bzw. dem geplanten Platz im Kreuzungsbereich Ganghoferstraße / Peter-Rosegger-Straße.

- die Vervollständigung des Wohnquartiers durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Läden, Cafés etc.) unmittelbar am Platz
- die Schaffung von Standorten für wohnverträgliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- die planungsrechtliche Sicherung der genannten Ziele

5. Städtebauliches Konzept

Der Bereich soll geprägt werden durch eine 2-geschossige Bebauung, in Form von Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhausbebauung. Der Schwerpunkt des Konzepts wird hierbei im Kreuzungsbereich Ganghoferstraße / Peter-Rosegger-Straße gesetzt. Die Bebauung weicht hier vom Straßenrand zurück und umfaßt einen kleinen Platz, der den Auftakt zu einer Fuß- und Radwegeverbindung mit dem weiter nördlich geplanten, außerhalb des Umgriffs des Teilbebauungsplanes befindlichen Quartiersplatz bildet. Das dreigeschoßige Punkthaus im Südosten des Platzes setzt einen städtebaulichen Akzent und kann zur Identifikation mit dem Wohnquartier beitragen. Da Einrichtungen des täglichen Bedarfs bislang lediglich in der Theodor-Heuß-Straße und in der Augsburgstraße d.h. also in relativ großer Entfernung anzutreffen sind, kann hier eine Vervollständigung des Wohnquartiers mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Cafés und Läden etc. erfolgen. Hieraus ergeben sich nachfolgend näher erläuterte Festsetzungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben näher erläuterten städtebaulichen Konzept wurden allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO ausgewiesen. Hierbei sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, da sie nicht in Einklang mit dem städtebaulichen Konzept stehen, sondern zu Störungen der gewünschten Wohnnutzung führen können.

Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind auf das allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 beschränkt, das sich hierfür aufgrund seiner exponierten Lage und seiner damit einhergehenden städtebaulichen Ausformulierung eignet.

Kindergarten und Hauptschule sind in fußläufiger Entfernung bereits vorhanden. Ob eine Deckung mit den erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinderhort, Schule, Jugendheim, Altenzentrum besteht, kann jedoch erst nach Überprüfung der Planung durch die Träger öffentlicher Belange definitiv bestätigt werden.

Darüberhinaus ist im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes ein Gemeinschaftshaus nördlich des Umgriffs des Teilbebauungsplanes vorgesehen, das auch als Ort kultureller Veranstaltungen genutzt werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) festgesetzt. Dabei wird die maximale Wandhöhe gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern wird die maximale Wandhöhe gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut am First (höchste Linie des Daches).

Über die Vollgeschoße hinaus ist zusätzlich die Ausbildung eines Terrassengeschoßes zugelassen. Das Terrassengeschoß wird derart definiert, daß es maximal 2/3 des darunterliegenden Vollgeschoßes überdecken darf. In den Terrassengeschoßen ist die Ausbildung weiterer Galerieebenen nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um den Bau eines Terrassengeschoßes zusätzlich zu den maximal zugelassenen Vollgeschoßen grundsätzlich zu ermöglichen, da Terrassengeschoße im bauordnungsrechtlichen Sinn immer Vollgeschoße sind.

Durch die passive Nutzung der Sonnenenergie durch Wintergärten können die Wohnqualität sowie die Grund- und Geschoßfläche erhöht werden.

Wesentliches Entwurfsziel ist die Erstellung eines einheitlichen Platzes im Kreuzungsbereich Peter-Rosegger-Straße und Ganghoferstraße. Es kann daher aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß §17 Abs.2 Nr.1 BauNVO die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1 überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen soweit überschritten werden, daß die notwendigen Stellplätze auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze errichtet werden können. Um den

hierdurch erhöhten Versiegelungsgrad zu kompensieren, sind diese Flächen und ihre Zufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen und -linien sind so festgesetzt, daß der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben ist, jedoch das klare städtebauliche Konzept nicht verwässert werden kann.

Das Punkthaus im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist mittels Baugrenzen festgesetzt, um an exponierter Lage eine entsprechend qualitätvolle und individuelle Architektur zu ermöglichen.

Die Baulinien im allgemeinen Wohngebiet WA2 stellen die Einfassung des öffentlichen Platzes sicher. Die hier mögliche Unterbringung von Läden und gewerblich genutzten Räumen könnten der attraktiven Gestaltung der Erdgeschoßzone am Platz und der Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen dienen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind entlang der privaten Fuß- und Radwege Baulinien festgesetzt, um eine klare städtebauliche Struktur zu erlangen und die Bebauung in den Gesamtentwurf zu integrieren.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 wird eine abweichende Bauweise gemäß §22 Abs.4 BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäude sind als Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand an den jeweiligen Enden der Hausgruppen zu errichten. Darunter sind Reihenhäuser zu verstehen, die unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter dem Aspekt "kostengünstiges Bauen" festgesetzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Die Mindesthaus- bzw. -grundstücksbreite für Reihenhäuser wird mit 5,50m festgesetzt, um sogenannte "Sparhäuser" zu vermeiden.

Bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Bauliche Nebenanlagen für Fahrräder und Müllbehälter sind nur ausnahmsweise auch außerhalb der Bauräume und nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Zur passiven Nutzung solarer Energie wurden Wintergärten zugelassen, die die

Baugrenzen um maximal 3,0m überschreiten dürfen. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,4m überschreiten.

Im Sinne einer sozial gerechten Bodenordnung wird von Seiten der Eigentümer und der Stadt Fürstenfeldbruck eine Neuordnung der Grundstücke auf Grundlage des Bebauungsplanes und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags erwogen.

5.4 Gestaltung

Das neue Baugebiet soll durch eine einheitliche Dachlandschaft geprägt werden. Das flachgeneigte Pultdach (Neigung 10°-15°) bietet sich aus mehreren Gründen an:

- Ökonomisches Verhältnis von Bruttorauminhalt zur Wohnfläche
- Sparsame Höhenentwicklung
- Vermeidung von Dachausbauten mit der immanenten Gestaltungsproblematik durch notwendige Dachbelichtung.

Diese Überlegungen haben zu der Festsetzung von flachgeneigten Pultdächern geführt. Es ist zweckmäßig Pultdächer entsprechend dem Sonnenverlauf nach Norden bzw. nach Osten zu neigen. Einzige Ausnahme hiervon bildet der Geschößwohnungsbau im allgemeinen Wohngebiet WA2, bei dem sich der First zum Platz orientiert, um die Platzfassade zu betonen. Das auf dem Platz festgesetzte Punkthaus bietet sich für die Ausbildung eines Flachdaches an, dieses ist extensiv zu begrünen.

Unter gestalterischen Aspekten und zur Wahrung eines einheitlichen Bildes wurden weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Außenwände getroffen:

Aneinandergebaute Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben, aneinandergebaute Dachflächen in gleichem Material und Farbe - aluminium- oder zinkfarbenes Blech - ausgeführt werden. Alternativ zur Blecheindeckung ist auch eine extensive Dachbegrünung möglich. Die Bedachungsart muß jedoch zur Wahrung eines einheitlichen Bildes pro Hauszeile einheitlich sein. Der Dachüberstand darf maximal 25cm betragen. Dachaufbauten sind nur in Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Wärme-pumpe etc.) zulässig.

Erker und Eckvorbauten, farbig abgesetzte Spritzsockel, Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern und Zier- und Manirierputze sind unzulässig. Wintergärten und Loggien sind dagegen zugelassen. Um den Sockelbereich auf ein möglichst geringfügiges Maß zu beschränken wurde die Lage der Oberkante Erdgeschoßrohfußboden auf max.

0,3m über den angrenzenden privaten Fuß- und Radweg bzw. dem öffentlichen Fußgängerbereich festgelegt. Ungegliederte Fassadenflächen, d.h. z.B. ohne Öffnungen bzw. Vor- und Rücksprünge, mit einer Größe von mehr als 20qm sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

6. Verkehrskonzept

6.1 Fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die im Bestand bereits vorhandenen Straßen - die Ganghofer- und die Peter-Rosegger Straße. Die Ganghoferstraße, die als Hauptverkehrsstraße eingestuft ist, wird auf der Nordseite zusätzlich mit einem Fuß- und einem Radweg, die Peter-Rosegger-Straße auf ihrer Westseite zusätzlich mit einem Fußweg versehen.

Darüberhinaus sind keine weiteren Erschließungstraßen geplant. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt ausschließlich über fuß- und radläufige Verbindungen, welche nur in Ausnahmefällen mit Kraftfahrzeugen (Anlieferung, Notfahrzeuge etc.) befahren werden dürfen.

6.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzrichtlinien der Stadt Fürstenfeldbruck notwendigen, privaten Stellplätze sind oberirdisch, d.h. in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze, bzw. in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zusätzlich in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die zulässige Tiefgarage ist innerhalb des Wohngebiets WA2 zu erschließen, damit die erforderliche Tiefgaragenrampe zur besseren städtebaulichen Einbindung in das Gebäude integriert werden kann. Unter dem Aspekt des Lärmschutzes der Wohnbebauung ist die Tiefgaragenrampe mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden. Da das allgemeine Wohngebiet WA2 an die öffentliche Verkehrsfläche d.h. den Fußgängerbereich angrenzt, bietet sich zur Minimierung des Versiegelungsgrades die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Tiefgarage an. In diesem Fall ist die dafür notwendige öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der privaten Nutzer dinglich zu sichern.

Eventuelle Hochgaragen sind in Anpassung an die Hauptgebäude mit Pultdächern oder extensiv begrünten Flachdächern zu versehen. Zur Minimierung der Ansichtsfläche ist die

Traufe der Pultdächer der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Garagen zur Straße hin zu orientieren.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind oberirdische Stellplätze, sowie Grundstücks-, Garagen-, oder Carportzufahrten in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Von der Lage der im Plan festgesetzten Zufahrten kann hierbei jedoch geringfügig abgewichen werden, wenn das städtebauliche Konzept gewahrt bleibt.

Für den Bebauungsplan wurde ein Stellplatzschlüssel festgesetzt, da die Stadt Fürstenfeldbruck keine allgemeinen Stellplatzrichtlinien beschlossen hat.

6.3 Fuß- und Radwege, private Erschließungswege

Die interne Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt im wesentlichen über private Erschließungswege, die sinnvollerweise östlich und nördlich der Wohngebiete angelegt werden. Diese privaten Fuß- und Radwege sind nur in Ausnahmefällen durch Anlieferverkehr und Fahrzeuge des Notdienstes etc. zu befahren. Damit Rettungsfahrzeuge die privaten Fuß- und Radwege befahren können, sind diese durch ein Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge dinglich zu sichern. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind sie in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Damit sehr langes Rückwärtsfahren auf dem westlichen privaten Fuß- und Radweg vermieden werden kann, ist ein Wendehammer in wasserdurchlässigem, begrünten Belag wie z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine auszubilden.

Darüberhinaus durchquert ein öffentlicher Fuß- und Radweg diagonal die Wohngebiete und verknüpft den öffentlichen Platz im Südosten des Bebauungsplangebietes, der als Fußgängerbereich gewidmet ist, mit dem zukünftig geplanten Quartiersplatz nordwestlich des Umgriffs und ermöglicht somit eine optimale, fußläufige Anbindung weiterer Bauabschnitte nördlich des Geltungsbereichs. Dieser Fuß- und Radweg ist unter ökologischen Aspekten ebenfalls in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das nordwestlich des Bebauungsplanumgriffs befindliche Grundstück mit der Flurnummer 761/1 befindet sich im Besitz der Stadt Fürstenfeldbruck. Es wurde im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung geprüft, ob eine vorläufige Erschließung dieses Grundstücks, speziell des östlichen Teilbereichs, über das Erschließungssystem des Bebauungsplanes möglich ist. Die Erschließung sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für gelegentlichen Anlieferverkehr und Notfahrzeuge ist über den nördlichen, privaten Erschließungsweg möglich. Hierfür ist jedoch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der

privaten Nutzer notwendig. Die Erschließung für den offiziellen Kfz-Verkehr ist über die Ganghoferstraße möglich. Dies gilt auch für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs; Stellplätze sind innerhalb des an die Ganghoferstraße angrenzenden Teilbereichs, beispielsweise in einer Tiefgarage, unterzubringen. Eine Erschließung für den Kfz-Verkehr über das Bebauungsplangebiet würde dem Entwurfsgedanken eines autofreien Wohnquartiers widersprechen.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Buslinien im Bestand mit Haltestellen in der Theodor-Heuß-Straße und in der Augsburgstraße an die Innenstadt angebunden. Diese befinden sich jedoch in relativ großer Entfernung zum Planungsgebiet. Es ist daher zu überlegen, ob eine Buslinie durch die Ganghoferstraße geführt und ein Haltepunkt an der Kreuzung der Ganghofer- mit der Peter-Rosegger-Straße vorgesehen werden kann.

7. Grünordnungskonzept

Bei der integrierten Bauungs- und Grünordnungsplanung wird besonderer Wert auf die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung in die Umgebung sowie auf die Funktionalität der Freiräume gelegt.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch intensive Begrünung der privaten Freiflächen Rechnung getragen. Die Ausgleichsregelung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird deshalb bei diesem Bauungsplan nicht angewendet.

7.1 Private Freiflächen

Die private Freifläche des Punkthauses im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist im Zusammenhang mit dem öffentlichen Platz zu gestalten und zu befestigen.

Die Freiflächen des Geschößwohnungsbaus im allgemeinen Wohngebiet WA2 können als Mietergärten ausgebildet oder bzw. und für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 werden die privaten, zu begründenden Flächen gemäß den Wohneinheiten der Reihenhäuser parzelliert. Dort, wo kein privater

Erschließungsweg die Rückseite der Reihenhausgrundstücke erschließt, ist die Anlage von Mistwegen möglich. Eventuelle Gartengerätehäuschen mit einer maximalen Grundfläche von 6qm sind direkt an den privaten Erschließungs- / Mistwegen bzw. an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzuordnen.

In privaten, zu begrünenden Flächen sind je 200 qm Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume I.Ordnung oder drei Bäume II.Ordnung sowie zwei Sträucher entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Reihengärten sind so klein, daß es keinen Sinn macht, derartige Pflanzforderungen pro Parzelle zu stellen. Um die Reihengärten jedoch in das grünordnerische Konzept einzubinden sind die Pflanzungen entsprechend obengenannter Stückzahlen gemeinschaftlich für alle Reihenhäuser eines Baukörpers der allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine kleinere und eine große, private, zu begrünende Fläche, die direkt am öffentlichen Fuß- und Radweg gelegen sind und sich nur schwer den Reihengarten- und Geschosswohnungsbaugärten direkt zuordnen lassen, wurden als gemeinschaftliche, zu begrünende Flächen festgesetzt. Die größere Fläche wurde als Spielplatz, der gemeinschaftlich von allen allgemeinen Wohngebieten angelegt werden kann, vorgesehen. Giftige Gewächse entsprechend den Bekanntmachungen des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen dürfen zum Schutz spielender Kinder nicht auf den gemeinschaftlich genutzten, privaten Freiflächen verwendet werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Sträucher und Heckengehölze sowie Obstgehölze (siehe Hinweise durch Text) zu verwenden und spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen. Grundsätzlich sollten keine fremdländischen Nadelgehölze z.B. Thuja, Scheinzypressen, Blaufichten etc. und keine Sonderwuchs- und farbformen wie z.B. Korkenzieher-Robinie, Goldulme etc. verwendet werden.

Die im Plan dargestellten Baumstandorte entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges und der Straßen können in ihrer Lage geringfügig verändert werden, die Anzahl der Bäume darf hierbei jedoch nicht verringert werden.

Um eine Aufheizung der Flachdächer zu vermeiden und das Mikroklima zu verbessern, sind Flachdächer extensiv z.B. mit Sedum-Kräutermischungen zu begrünen.

Zur Gestaltung architektonisch ungegliederter Fassaden mit einer Größe von mehr als 20qm und unter ökologischen Aspekten d.h. zur Verbesserung des Raumklimas und Reduzierung des Energieverbrauchs sowie als Lebensraum für Vögel und Insekten sollten derartige Fassadenflächen entsprechend den Hinweisen durch Text mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Für private, zu begrünende Flächen einschließlich der privaten, gemeinschaftlich genutzten, zu begrünenden Flächen sind Freiflächengestaltungspläne auszuarbeiten und sowohl im Baugenehmigungs- als auch im Freistellungsverfahren vorzulegen.

7.2 Verkehrsgrün

Die Anlage von Grün im öffentlichen Straßenraum ist Teil des Gesamtbegrünungskonzepts. Sie unterstützt das städtebauliche Konzept durch Baumreihen und geometrische Baumgruppen und trägt zur Schaffung von ausgewogenen Straßen- und Platzräumen bei. Für Baumpflanzungen unmittelbar am Fahrbahnrand sind Arten und Sorten zu verwenden, die für die besonderen Standortbedingungen des Straßenraumes (Salzeinwirkung, Wärmerückstrahlung, Schadstoffeintrag etc.) geeignet sind.

7.3 Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Unter diesem Aspekt wurden wasserdurchlässige Deckenbauweisen wie wassergebundene Decke, Schotter- bzw. Pflasterrasen, Pflaster etc. sowohl für die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und für sämtliche Zufahrten als auch für die privaten und öffentlichen, nicht fahrbahnbegleitenden Fuß- und Radwege festgesetzt.

7.4 Versickerung

Um das unbelastete Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf schneller zurückzuführen, sollte das nicht verschmutzte Dachflächenwasser bzw. das Niederschlagswasser versiegelter Flächen möglichst direkt auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Hierfür ist vor Baubeginn die wasserrechtliche Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde einzuholen. Dachflächenwasser von Flachdächern wird durch die Wasserspeicherfunktion der Dachbegrünung weitgehend zurückgehalten und überschüssiges Wasser ebenfalls versickert.

8. Abstandsflächen

Soweit die in Art.6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen bei Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und -linien sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschoße in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe nicht eingehalten werden können, werden sie gemäß Art.7 Abs.1 BayBO verkürzt. Dies gilt vor allem für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2, hier können sich die Abstandsflächen in geringem Maß überschneiden. Ausreichende Belüftung und Belichtung müssen jedoch gewährleistet sein, feuerpolizeiliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Zusätzlich fallen die Abstandsflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 teilweise auf öffentliche Flächen. Dies ist in Hinblick auf die Gestaltung des Platzes und seine Einfassung und Akzentuierung durch die Gebäude akzeptabel.

9. Immissionsschutz

Die Firma Dorsch Consult wurde im Jahr 1993 mit einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan "Am Hochfeld" beauftragt. Da sich der Umgriff und die ausgewiesenen Bauflächen in diesem Abschnitt geändert haben und zum Teil aktuellere Verkehrszahlen vorliegen, wurde die Firma Dorsch Consult im September 1999 mit der schalltechnischen Nachuntersuchung beauftragt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einflußbereich der Ganghoferstraße und der B 471. In der schalltechnischen Nachuntersuchung wurde geprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 (1) an der Wohnbebauung eingehalten werden. Die Lärmberechnungen führten zu dem Ergebnis, daß der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht durch den Verkehr auf der Ganghoferstraße überschritten wird. Am höchsten ist die Überschreitung mit 7 dB(A) in der Nacht am Wohn- und Geschäftshaus im allgemeinen Wohngebiet WA 1. An der Südfassade der übrigen Wohnbebauung kommt es zu Überschreitungen von bis zu 4 dB(A).

Im Rahmen der schalltechnischen Nachuntersuchung wurden folgende erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt: Das gemäß schalltechnischer Nachuntersuchung der Firma Dorsch Consult vom September 1999 erforderliche Schalldämm-Maß der Außenhaut ist einzuhalten. Zusätzlich ist bei Außenschallpegeln von über 50 dB(A) eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Darüberhinaus ist es im allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zulässig, ruhebedürftige Aufenthaltsräume an der lärmzugewandten Seite (Südfassade) zu belüften. Sollte dies

ausnahmsweise doch zugelassen werden, so sind diese Räume mit einer lärmgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

Zum Schutz der privaten Freiflächen und der Erdgeschoßzonen vor Lärmimmissionen des Straßenraumes und der privaten Gemeinschaftstellplätze sind an den Grenzen zwischen den privaten, zu begrünenden Flächen und den Flächen für Gemeinschaftstellplätze Mauern mit einer Höhe von 2,0m zu errichten. Die auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässigen Hochgaragen bzw. Carports können ebenfalls Lärmschutzfunktionen übernehmen. In diesem Fall kann auf die Anlage von Lärmschutzmauern verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen und zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung sowie zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung ist die Verwendung halogenierter Kohlenwasserstoffe in gewerblichen Anlagen (chemische Reinigungen) unzulässig.

10. Müll- und Wertstoffsammlung

Die Müll- und Wertstoffbehälter sind zur besseren Einbindung in das Ortsbild entweder in die Hauptgebäude bzw. die Garagen und Carports zu integrieren oder dicht einzugrünen.

11. Energieversorgung

Die Ergebnisse des Energiekonzepts Fürstenfeldbruck wurden nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sondern in die Hinweise durch Text aufgenommen. Ein Hauptziel des Energiekonzepts ist der Anschluß des Planungsgebiets an das Fernwärmenetz.

12. Flächenzusammenstellung / städtebauliche Daten

Private Flächen

Maximal zulässige Grundfläche (ohne Wintergärten, Tiefgarage)	ca. 3.375 qm	
Private, zu begrünende Flächen	ca. 6.235 qm	
Private, zu begrünende, ge- meinschaftlich genutzte Flächen	ca. 400 qm	
Erschließungsflächen (priv. FW/RW, Wendehammer, Stellplätze)	ca. 3.600 qm	
<hr/>		
Nettobauland gesamt	ca. 13.610 qm	74%

Öffentliche Flächen

Verkehrsflächen:

Fahrbahn (inkl. straßenbegleitende Fuß- und Radwege, Straßenbegleitgrün)	ca. 3.430 qm	
Nichtfahrbahnbegl. Fuß- und Radweg	ca. 280 qm	
Fußgängerbereich	ca. 1.040 qm	
<hr/>		
gesamt	ca. 4.750 qm	26%

Weitere Daten wie Geschosßflächen, Grundflächenzahlen, Geschosßflächenzahlen, Stellplätze etc. sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt Fürstenfeldbruck
 Bebauungsplan-Nr. 12/2 "Am Hochfeld"
 Teilbebauungsplan Flur-Nr.759

Flächenbilanz bezogen auf das Nettobauland

Stand: 22. November 2000

Bau- gebiet	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)		(7)	(8)	
	Nettobau- land in qm (plani- metrisch ermittelt)	max. zuläss. GF in qm (ohne TG)	max. zuläss. GFZ in qm (ohne TG)	max. zuläss. GF in qm (ohne TG)	max. zuläss. GFZ in qm (ohne TG)	Nettonutzfläche (NNF) (GF x 0,75)		Bedarf an Stellplätzen	Anzahl an Stellplätzen	
Wintergärten nicht eingerechnet					Gewerbe in qm	Wohnen in qm				
WA1	320	180	0,56	540	1,69	135	270	10	10	
WA2	2 430	660	0,27	1 320	0,54	495	495	26	28	
WA3	4 010	910	0,23	1 820	0,45		1.365	28	28	
WA4	6 850	1 625	0,24	3 250	0,47		2.438	50	50	
Summe	13 610	3 375	0,25	6 930	0,51	630	4.568	114	116	
Bedarf an Stpl für Läden		NNFx 1 Stpl 30qm		Bedarf an Stpl für Wohnen RH		2 Stpl pro Einheit		Bedarf an Stpl für Wohnen Gewo		NNF x 1 Stpl 60qm

Stadt Fürstenfeldbruck Bebauungsplan-Nr. 12/2 "Am Hochfeld" Teilbebauungsplan Flur-Nr.759		
Flächenbilanz bezogen auf das gesamte Planungsgebiet (planimetrisch ermittelt)		Stand: 22. November 2000
Nettobauland - gesamt		13.610 74%
WA1	320	
WA2	2.430	
WA3	4.010	
WA4	6.850	
Öffentliche Verkehrsfläche - gesamt		4.750 26%
Fahrbahn inkl. straßenbegleitender FW/RW, Str.begl grün	3.430	
Fuß- und Radweg	280	
Fußgängerbereich	1.040	
Summe Planungsgebiet		18.360 100%

Bebauungsplan Nr- 12/2-1 Am Hochfeld, Teilbereich Ost

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 23.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/2-1 beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 BauGB) wurden am 20.08.1999 mit Bekanntmachung vom 12.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.07.1999 lag in der Zeit vom 30.08.1999 bis 30.09.1999 zur Einsichtnahme aus.
3. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.07.1999 wurde vom Umwelt- und Planungsausschuss am 06.12.1999 gebilligt und lag erneut in der Zeit vom 21.02.2000 bis 21.03.2000 zur Einsichtnahme aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Auf diese Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 03.02.2000, die am 10.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht wurde, hingewiesen.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2000 wurde vom Stadtrat am 21.11.2000 gefasst (§ 10 BauGB). Dabei wurde der Bebauungsplan mit den vom Umwelt- und Planungsausschuss vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen, die im Bebauungsplan, Stand: 22.11.2000, eingearbeitet wurden, als Satzung beschlossen.
5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 13.02.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 22.11.2000 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstentfeldbruck, 08.03.2001



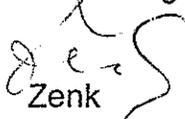
Sepp Kellerer
Erster Bürgermeister



Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstentfeldbruck, 22.03.2001

Im Auftrag



Zenk

