

# **BEGL.ABSCHRIFT**

# **STADT FÜRSTENFELDBRUCK**



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 48/4 „GEISINGER STEIG“**

**Planfertiger:**

**Stadt Fürstfeldbruck  
Stadt - und Landschaftsplanung - SG 41**

**Plandatum:**

**21.10.2003, 10.03.2004, 25.01.2005**

**Präambel:**

**Die Stadt Fürstfeldbruck erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1 und Abs. 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek.  
vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern - GO - i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen  
Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 4.08.1997 (GVBl. S. 433) und der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek.  
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen einfachen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3  
BauGB), bestehend aus  
    Textteil und  
    Planzeichnung  
als Satzung**

**A) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung**

Dieser Bauungsplan verdrängt mit den geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den rechtsverbindlichen Bauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 48 und 48/1 i.d.F. vom 08.02.1982. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungs und Grünordnungsplan Nr. 48 und 48/1 und deren Änderungen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung



Entfallende Baugrenzen

Entfall der Dachneigung bei Satteldächern von 8° bis 25°

Entfall der privaten Grünfläche



öffentliche Grünflächen - Ortsrand



Entfallende Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen und flächenhafte Strauchgruppen



zu pflanzende Bäume - 1. Wuchsordnung:  
Querus robur (Stiel-Eiche), mind.: Sol.Hochstamm, 4xv. mDb., Stammumfang 20-25



zu pflanzender Baume - 2.Wuchsordnung :  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), mind.: Sol.Hochstamm, 3xv. mDb., Stammumfang 18-20



Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern, freiwachsende 2-3-reihige Hecken, Pflanzabstand ca. 1.50 m Artenauswahl s. C) 3.1

Die Pflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, sowie Koniferen ist unzulässig.

**Einfriedung**

An der nörtlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1184/2 sind Zäune mit einer Höhe von 1.00 m zulässig. Zaunanlagen sind hier grundsätzlich ohne Sockel (Abstand von 10 cm zum Boden) auszuführen und um 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Mauern sind nicht zulässig. Der Vorberreich der Einfriedung ist als Wiese auszuführen.

**Immissionsschutz**

Bei Neu, Um- und Erweiterungsbauten sind die Grundrisse von Wohngebäuden so zu gestalten, dass die Fenster von Wohnräumen auf die der Schöngesinger Straße abgewandten Gebäudesseite hin orientiert werden.

Werden bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmer zur Schöngesinger Straße hin orientiert, so sind diese mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) auszurüsten.



öffentl. Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**B) Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichnung**



Flurnummern, z.B. Fl.-Nr. und bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Baudenkmal



Höhenlinie

**C) HINWEISE DURCH TEXT****1. PLANGRUNDLAGEN**

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

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN**

Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachgS)“ wird hingewiesen.

**3. PFLANZLISTEN****3.1 Bäume und Sträucher für Flächen mit Pflanzbindung**

Bäume:

Esche	Stiel-Eiche
Hainbuche	Winter-Linde
Feld-Ahorn	Vogel-Kirsche
Rot-Buche	

Sträucher:

Faulbaum	Pfaffenhütchen
Heckenkirsche	Roter Hartriegel
Hasel	Schlehe
Kreuzdorn	Wolliger Schneeball
Liguster	

**3.2 Fassadenbegrünung**

An fensterlosen Fassaden sollen Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste gepflanzt werden:

Clematis in Arten und Sorten	Geißblatt (Lonicera) in Arten und Sorten
Wilder Wein	Strahlengriffel (Actinidia) in Arten
Echter Wein	Kletter-Rosen

sowie Spalierobst.

**4 ÖKOLOGIE****4.1 Energieversorgung**

Die Energieversorgung soll durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neusten Stand der Technik erfolgen.

**4.2 Kompostieranlagen**

Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

**4.3 Regenwassernutzungsanlagen**

Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen Normen und Vorschriften zu beachten. Insbesondere die DIN-Norm 1988 ist zu berücksichtigen, sie bezieht sich auf Maßnahmen, die eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasserleitungen unterbinden (z.B. Sicherheitsventil, Hinweisschilder, Verwendung unterschiedlicher Materialien für Leitungssysteme). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht.

**5. BAUSCHUTZBEREICH**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b 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 Überschreitung der dort

genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

## 6. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 7. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Anträge im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, in dem die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Zur Förderung von Wildstauden- und Wildkrautsäumen an den Einfriedungen soll auf chemische und mechanische Wildkrautunterdrückung verzichtet werden.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Durch das Netz der Stadtwerke könne 48 m<sup>3</sup>/h für Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlagen der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung - EWS) hingewiesen.

Unterirdische Leitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind ausreichend Abstände bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Spartengespräch

Es wird angeregt bei Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

## 9. WASSERWIRTSCHAFT

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000 GVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Technische Regeln

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.

Fürstenfeldbruck, den 16. Feb. 2005



Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadt- und Landschaftsplanung SG 41

---

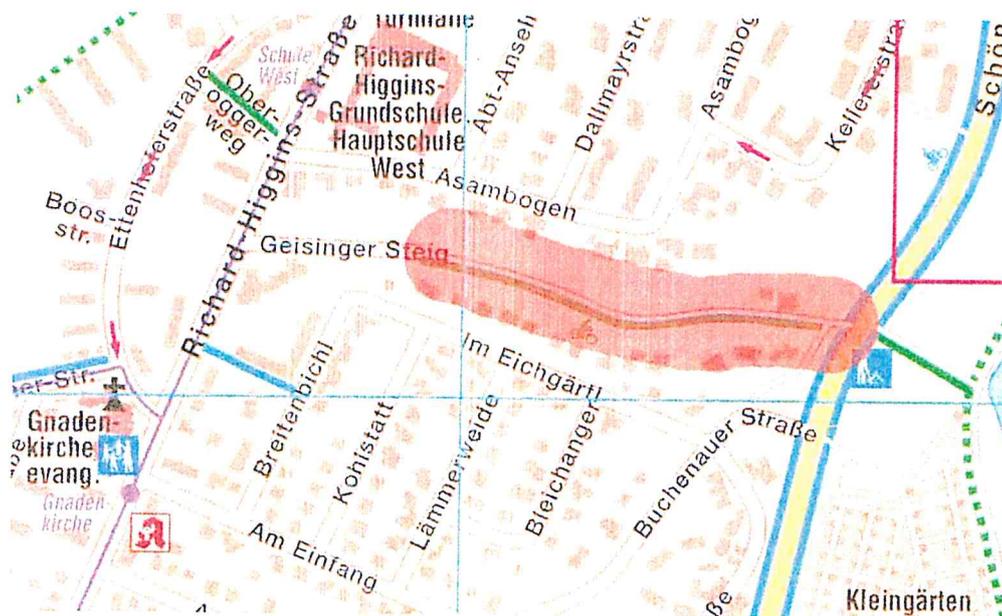
# STADT FÜRSTENFELDBRUCK



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 48/4 „GEISINGER STEIG“

### BEGRÜNDUNG



**Planfertiger:** Stadt Fürstentfeldbruck  
Stadt - und Landschaftsplanung - SG 41

**Plandatum:** 21.10.2003, 10.03.2004, 25.01.2005

---

## 1. PLANUNGEN

### 1.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan/ Grünordnungsplan

Für das Gebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 48 und 48/1 i.d.F. vom 30.03.1977. Dieser wurde im Laufe der Jahre bereits dreimal hauptsächlich wegen Änderungen in den Baugrenzen geändert (Grundstück Fl.-Nr. 1178/1 Am Sulzbogen, Fl.-Nrn. 1180/26 und -/27 Lämmerweide und Fl.-Nr. 1186/2 Im Eichgärtl). Durch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 48/5 i.d.F. vom 08.07.1996) wurde die Traufhöhe für die Fl.-Nr. 1484/2 auf max. 4,5 m festgesetzt. Auch wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich des Umgriffs ein Allgemeines Wohngebiet, zwingend ein Vollgeschoss, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,4 (BauNVO 77), offene Bauweise und eine Dachneigung von 8° bis 25° fest. Außerdem ist beidseits des Fußweges (Geisinger Steig) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die im östlichen Bereich festgesetzten Baugrenzen (Fl.-Nrn. 1184/2 und 1184) umschreiben bei dem Gebäude Schöngeisinger Straße 122 den Bestand und lassen bei dem Wasserhaus (Schöngeisinger Str. 120) eine Erweiterung um ca. 12 m auf 12 m zu.

Der Bebauungsplan weist im topographisch bewegten östlichen Bereich ein deutliches Missverhältnis der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen zu den festgesetzten Baufenstern auf. So ist auf dem beantragten Grundstück lediglich ein ca. 95 m<sup>2</sup> großes Baufenster (Bestandsfestschreibung) zulässig, wobei eine Grundstückgröße von 1.317 m<sup>2</sup> eine rechnerische Grund- bzw. Geschossfläche von ca. 527 m<sup>2</sup> zulässt.

Des weiteren sieht der Grünordnungsplan ein Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen, eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen und flächenhaften Strauchgruppen, sowie private Grünfläche vor.

Durch einen Synopsenplan werden die rechtsverbindlichen Änderungen der Planzeichnung dargestellt.

### 1.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als Grünfläche mit Baumbestand dar.

### 1.3 Entwurf des Landschaftsplanes

Der Entwurf des Landschaftsplanes stellt den Umgriff als „Besonders wertvolle Gehölzgruppe“ und „Das Stadtgebiet gliedernder Grünzug und verkehrsberuhigte Verbindung der Stadtflächen mit den Amperauen und den Erholungsflächen des Umlandes“ dar.

### 1.4 Denkmalliste

Das Gebäude auf der Fl.-Nr. 1184, Schöngeisinger Straße 120, ist wie folgt in die Denkmalliste aufgenommen: Wasserstation, erdgeschossiger Pavillonbau mit Rundbogenfenstern, 1. Fürstenfeldbrucker Pumpenstation für zwei Brunnen, 1891/92.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, auf Grund des bestehenden Baurechts eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und den Grünzug Geisinger Steig dauerhaft zu sichern, bzw. den Beginn des Grünzuges in diesem Bereich aufzuweiten und durch Bepflanzung zu definieren.

### 3. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Als Planungsinstrument ist der einfache Bebauungsplan auf Grund der ihm innewohnenden Flexibilität das geeignete Mittel für die Überplanung des bebauten Gebietes. Qualifizierte Bebauungspläne sind hingegen das bauleitplanerische Mittel bei Planungen für bauliche, noch nicht oder nur teilweise genutzte Flächen. Um ein Bauvorhaben zu genehmigen, kann der Bebauungsplan durch den Wegfall der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Dabei wird die Grund- und Geschossflächenzahl beibehalten. Die Lage auf dem Grundstück richtet sich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan enthält zweckmäßigerweise nur die wirklich grundlegenden städtebaurechtlichen (ggf. gestalterischen) Weichenstellungen und enthält sich aller Regelungen zu weniger wichtigen Aspekten. Als sog. „Schichtenbebauungsplan“ enthält er dabei nur die geänderten und ergänzenden Festsetzungen. Dies kann geschehen, weil die wichtigsten Kriterien im Rahmen der Genehmigungsprüfung nicht ungeprüft bleiben, lediglich der Prüfungsmaßstab ist ein anderer. Beim Bebauungsplan wird geprüft, ob ein Bauvorhaben hinsichtlich eines städtebaulichen Kriteriums im Widerspruch zu einer „toten“ Festsetzung steht. Bei einer Prüfung auf Grundlage der Innenbereichsvorschrift wird festgestellt, ob sich das Bauvorhaben hinsichtlich dieses Kriteriums in die diesbezügliche Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### 4. PLANGEBIET

#### 4.1 Abgrenzung und Größe

Die Abgrenzung erfolgt im Bereich des Grünzuges Geisinger Steig. Sie regelt abschließend die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und löst keine bodenrechtlichen Spannungen aus.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1184/2 (Schöngeisinger Straße 122), 1184 (Schöngeisinger Straße 120) und Teilfläche der Fl.-Nr. 995/3 (Geisinger Steig), Gemarkung Fürstenfeldbruck, Stadt Fürstenfeldbruck.

Das Gebiet des Umgriffs ist ca. 1,66 ha groß und befindet sich in privatem und öffentlichem Eigentum.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenze der Gemeindestraße auf Fl.-Nr. 1184/3,
- im Norden, Süden und Westen durch die Grenze der Fl.-Nr. 1184 bzw. 1184/2.

Das Planungsgebiet ist ca. 50 m breit und ca. 390 m lang.

#### 4.2 Bestand

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von ca. 530 m ü.NN auf 524 m ü.NN, d.h. um ca. 6 m.

Der Geisinger Steig ist eine gewidmete Ortstraße und im Umgriff verkehrsrechtlich als Gehweg mit Zusatzschild Radfahrer frei ausgewiesen. Er dient als attraktive Verbindung von dem Grünzug Amper zu den dichten Wohngebieten entlang der Richard-Higgins-Straße bzw. der Straße Am Sulzbogen und darüber hinaus (langfristig) in die Waldflächen des Rothschaiger Waldes.

Beidseitig des Geisinger Steiges ist ein massiver Baumbestand vorhanden. Im östlichen Bereich des Umgriffs sind zwei Wohngebäude (Schöngeisinger Straße 122 und 120 - ehem. Wasserhaus) vorhanden.

### 4.3 Landschaftsraum und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Terrassenschotter der Münchner Ebene“ (051), das geologische Ausgangsmaterial besteht aus abgelagertem Niederterrassenschotter der Schmelzwasserströme der Würmeiszeit (Entwurf des Landschaftsplanes, 2000).

Der „Geisinger Steig“ als wichtiger Grünzug zur Verknüpfung der Hauptgrünzüge Ampertal und Rothschaiger Forst führt durch das Planungsgebiet hindurch. Dieser Grünzug ist im Entwurf des Landschaftsplanes als besonders wertvoller Baumbestand angegeben. Der Grünzug hat einen waldartigen Charakter und ist hauptsächlich mit Buchen bestockt.

Das östliche Gelände ist noch weitgehend eben, anschließend an das Planungsgebiet begrenzen prägende Hangkanten den Raum. Östlich grenzen extensiv genutzte Wiesenflächen bis zur Schöngeisinger Straße an die bestehende Bebauung an, dann beginnt der Amper-Grünzug. Die Wiesenflächen nördlich des Geisinger Steiges sind als 13 (d)-Fläche (BayNatSchG) kartiert.

Insgesamt wirkt das Planungsgebiet durch den Waldcharakter des Geisinger Steiges und die vorgelagerten Wiesen mit anschließendem Ampergrünzug als gering verdichteter, gut durchgrünter Siedlungsrand.

### 4.4. Bodenverhältnisse/ Bodennutzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Oberen Fürstenfeldbrucker Terrasse mit hoch- bis spätwürmglazialen Schotter. Als Bodenmaterial steht hier besonders flachgründiger Schotterboden (Parabraunerde) an.

Der Grünzug Geisinger Steig liegt auf einem Schwemmfächer der Rissmoräne (Alt-moräne) und weist demzufolge einen anderen Ausgangsboden auf: tiefgründige Braunerde aus lehmigen Talsedimenten mit guter natürlicher Entwässerung (Entwurf des Landschaftsplanes, 2000).

Auf Grund zweier Pegel an der Amper-Brücke der Bahnlinie Pasing-Buchloe lässt sich für die Aueablagerungen des Ampertales ein Grundwasserstand von ungefähr 520 m üNN (d.h. ca. 3-4 m unter Geländeoberkante) ermitteln.

Östlich an das Planungsgebiet grenzen extensiv genutzte Wiesenflächen an. Die Bodennutzung im Planungsgebiet ist bestimmt durch die Wohnbebauung mit typischer Freiflächennutzung, im Grünzug Geisinger Steig herrscht ein buchenwaldähnlicher Charakter vor.

Nach Erkenntnissen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, sind keine Informationen über Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

### 4.5. Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,5°C mit einer mittleren Temperatur im Januar von -2°C und im Juli von +17°C. Die jährlichen Niederschlagssummen liegen bei 800 bis 900 mm. Das Maximum der jährlichen Niederschläge fällt im Juli mit 100 bis 120 mm (Entwurf des Landschaftsplanes, 2000).

Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Dem Grünzug Geisinger Steig kommt durch seine Waldbestockung, seine Lage am Hang und seine Anbindung an die Amperauen eine wichtige klima- und luftverbessernde Funktion als Luftaustausch-Schneise für das weiter oben gelegene Stadtgebiet zu.

#### **4.6. Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft angegeben, die sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Bodenverhältnisse und der klimatischen Bedingungen einstellen würde.

Im Entwurf des Landschaftsplanes von 2000 wird für die Schotterflächen der Münchner Ebene ein reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Südbayern-Rasse) angegeben (Baumschicht: Stiel-Eiche, Buche, Hainbuche, Winter-Linde, Esche, Vogelkirsche, Feld-Ahorn, Eberesche, Birke und gebietsweise Tanne).

#### **4.7. Immissionen**

Von der angrenzenden städtischen innerörtlichen Straße (Schöngesinger Straße) ist mit ca. 11.500 KFZ/d (5.800 KFZ/d stadtauswärts und 5.700 KFZ/d stadteinwärts für den Prognose-Nullfall 2010 - Dorsch Consult Februar 2001) angenommen. Bei einem Abstand des Wohngebäudes von ca. 35 m und einem LKW-Anteil von ca. 5,5 % ergeben sich überschlägig im 1. Obergeschoss Werte von tags 61 dB(A) und nachts von 53 dB(A). Die Überschreitungen für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)/ 45 dB(A) liegen bei 6 dB(A) bzw. 8 dB(A).

Auf Grund der Situationsgebundenheit des Gebäudes sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandten Seiten zu errichten bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

### **5 FACHPLANUNGEN**

#### **5.1 Stromversorgung/Wasserversorgung/Löschwasserversorgung**

erfolgt über die Stadtwerke FFB.

#### **5.2 Abwasserentsorgung**

erfolgt über die Stadt FFB.

#### **5.3 Müllentsorgung**

erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsverband des Landkreises FFB.

#### **5.4 Fernmeldeversorgung**

erfolgt über die Telekom.

#### **5.5 Spartengespräch**

Es wird angeregt bei der Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

### **6. PLANERISCHES KONZEPT**

#### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel ist es hier die Innenentwicklung mit moderater Baukörperausweisung und behutsamer Nachverdichtung (im Rahmen des § 34 BauGB) zu fördern. Gleichzeitig

soll der Abschluss der städtischen Siedlung zu den Freiflächen der Amperauen erkennbar bleiben.

## **6.2 Grünordnerisches Konzept**

Ziel ist es den Geisinger Steig dauerhaft zu sichern. Dabei wird er als klimatisch und erholungsplanerisch bedeutsame Grünverknüpfung zwischen den Hauptgrünzügen Fürstfeldbrucks (Amperauen und Rothschaiger Forst) erweitert und die Eingangssituation durch Bepflanzung mit zwei Großbäumen entsprechend markiert. Der Charakter der gering verdichteten, grünen Siedlungsgrenze wird durch die Bepflanzung und das öffentliche Grün unterstrichen und ein Übergang zu den Wiesenflächen geschaffen.

Durch den Wegfall der Baugrenzen ist auf Flurnummer 1184 (Denkmalgeschütztes Gebäude) keine bauliche Erweiterung mehr möglich. Statt dessen wird angestrebt, durch Bepflanzung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis an die westliche Grundstücksgrenze der Pumpenstation und durch Betonung des Eingangsbereiches der Bedeutung des Grünzuges gerecht zu werden.

## **6.3 Verkehrliches Konzept**

Die verkehrliche Erschließung (PKW, Geh- und Radweg) über die bestehenden Straßen wird beibehalten. Vom Asambogen (Bebauungsplan NR. 46) wird momentan informell vorhandene Wegeverbindung planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Dies schafft eine Vernetzung zwischen einzelnen Baugebieten. e Nr. 46 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bis an den Geh- und Radweg im Geisinger Steig weitergeführt werden. Diese öffentliche Verkehrsfläche soll auf Grund der Topographie als wassergebundene Wegedecke mit Setzstufen als „Wanderweg“ ausgeführt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken.

## **6.4 Entwässerungskonzept**

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über die Versickerung in den Kiesuntergrund. Bisher sind keine gegenteiligen Erkenntnisse vorhanden.

# **7 FESTSETZUNGEN**

## **7.1 Überbaubare Grundstückfläche**

Die Baugrenzen entfallen durch die Änderung des Bebauungsplanes, das Einfügen richtet sich nach § 34 BauGB - Grundstückfläche die überbaut werden kann. Die Garagen und Stellplätze sind somit auch auf der gesamten Baufläche zulässig.

## **7.2 Bauliche Gestaltung**

Die Dachneigung von 8° bis 22° entfällt durch die Änderung, hier wird die Höhenentwicklung (Firsthöhe) nach § 34 BauGB für ausreichend erachtet.

## **7.3 Grünordnung**

Um das planerische Ziel der Aufwertung der Eingangssituation des Geisinger Steiges umzusetzen und erlebbar zu machen, werden statt dessen zwei Großbäume (Torsituation) auf öffentlichem und privatem Grund in der Pflanzqualität von Solitär-bäumen (4xv.mDb 20-25) festgesetzt. In der Fortführung wird eine Baumreihe mit

Hochstämmen auf Fl.-Nr. 1184/2 angepflanzt. Der Wiesenbereich vor dem denkmalgeschützten Gebäude auf Fl.-Nr. 1184 wird als öffentliche Grünfläche (Ortsrand) festgesetzt. Die auf Privatgrund festgesetzten Baumgruppen entfallen und werden durch ein qualitativ hochwertige und räumlich besser wirksame Stiel-Eichen ersetzt. Die Stiel-Eichen sind erforderlich um das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept umzusetzen.

#### **7.4 Immissionsschutz**

Die aufgenommene Festsetzung dient zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und arbeitet mit der Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite.

#### **7.5 Abstandsflächen**

Nachdem keine Baufenster und Bauräume vorhanden sind bleibt es bei den gesetzlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

#### **7.6 Verkehrsfläche**

Die Wegeverbindung zum Asambogen wird mit einer nicht vermaßten Breite von 2,5 m festgesetzt. Sie dient der Vernetzung der Wegeverbindungen zwischen den Baugebieten.

### **8. FLÄCHENVERTEILUNG - BAULICHE NUTZUNG**

#### **8.1. Flächenverteilung**

Es erfolgt keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbaufläche.

#### **8.2 Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung GRZ mit 0,4 und GFZ (BauNVO 1977) mit 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse bleiben erhalten. Auf Grund des § 34 BauGB bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche nach der umliegenden Bebauung. Diese Bebauung ist auf Grund der Topographie und der umliegenden Flächen abgegrenzt auf die im Planbereich vorhandenen beschränkt. Aus diesem Grund ergibt sich eine maximale überbaubare Fläche von ca. 144 m<sup>2</sup>.

### **9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

Die Grundstücke des Grünzuges sind im Eigentum der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Grundstück Fl.-Nr. 1184/2 befindet sich im Privatbesitz. Eine Neuordnung ist somit nicht erforderlich; ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB muss nicht durchgeführt werden.

### **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnen

den und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen erhöht sich in diesem Teilbereich von 2 auf mindestens 3.

## 11. UMWELT- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Durch die Aufhebung der Baugrenzen werden zulässige Bebauungen nach § 34 BauGB behandelt. Unter Berücksichtigung der Umgebung könnte auf Fl.-Nr. 1184/2 zusätzlich zum Bestand eine maximale Bebauung von ca. 144 m<sup>2</sup> Grundfläche stattfinden. Andererseits wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf Fl.-Nr. 1184 östlich des denkmalgeschützten Gebäudes der Bestand gesichert, eine Erweiterung aber unmöglich gemacht. Hier entfallen 144 m<sup>2</sup> zulässige Baufläche.

Somit findet keine Mehrung des zulässigen Baurechts statt. Dafür sorgen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen und Pflanzbindungen für eine Aufwertung der Situation.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht demzufolge nicht.

## 12. UMWELTBERICHT

Für Bebauungsplanverfahren die nach dem 14. März 1999 eingeleitet wurden besteht die Pflicht zu einem Umweltbericht, falls sie nach dem UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig, da die ermöglichten Vorhaben nicht in der Anlage 1 zur UVP-G aufgeführt sind und sich somit keine UVP-Pflicht ergibt.

## 13. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

16. Feb. 2005



Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister



Stadt Fürstentfeldbruck  
Stadt- und Landschaftsplanung

# Synopsenplan



M 1:1000

# **BEGL.ABSCHRIFT**

# **STADT FÜRSTENFELDBRUCK**



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 48/4 „GEISINGER STEIG“**

**Planfertiger:**

**Stadt Fürstfeldbruck  
Stadt - und Landschaftsplanung - SG 41**

**Plandatum:**

**21.10.2003, 10.03.2004, 25.01.2005**

**Präambel:**

**Die Stadt Fürstfeldbruck erlässt gemäß**

**§ 2 Abs. 1 und Abs. 4, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 4.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen einfachen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB), bestehend aus**

**Textteil und  
Planzeichnung  
als Satzung**

**A) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung**

Dieser Bauungsplan verdrängt mit den geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den rechtsverbindlichen Bauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 48 und 48/1 i.d.F. vom 08.02.1982. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bauungs und Grünordnungsplan Nr. 48 und 48/1 und deren Änderungen.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung



Entfallende Baugrenzen

Entfall der Dachneigung bei Satteldächern von 8° bis 25°

Entfall der privaten Grünfläche



öffentliche Grünflächen - Ortsrand



Entfallende Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen und flächenhafte Strauchgruppen



zu pflanzende Bäume - 1. Wuchsordnung:  
Querus robur (Stiel-Eiche), mind.: Sol.Hochstamm, 4xv. mDb., Stammumfang 20-25



zu pflanzender Baume - 2.Wuchsordnung :  
Acer platanoides (Spitz-Ahorn), mind.: Sol.Hochstamm, 3xv. mDb., Stammumfang 18-20



Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern, freiwachsende 2-3-reihige Hecken, Pflanzabstand ca. 1.50 m Artenauswahl s. C) 3.1

Die Pflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, sowie Koniferen ist unzulässig.

**Einfriedung**

An der nörtlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1184/2 sind Zäune mit einer Höhe von 1.00 m zulässig. Zaunanlagen sind hier grundsätzlich ohne Sockel (Abstand von 10 cm zum Boden) auszuführen und um 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Mauern sind nicht zulässig. Der Vorberreich der Einfriedung ist als Wiese auszuführen.

**Immissionsschutz**

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Grundrisse von Wohngebäuden so zu gestalten, dass die Fenster von Wohnräumen auf die der Schöngesinger Straße abgewandten Gebäudesseite hin orientiert werden.

Werden bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmer zur Schöngesinger Straße hin orientiert, so sind diese mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) auszurüsten.



öffentl. Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**B) Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichnung**



Flurnummern, z.B. Fl.-Nr. und bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Baudenkmal



Höhenlinie

**C) HINWEISE DURCH TEXT****1. PLANGRUNDLAGEN**

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

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN**

Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ und die „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachgS)“ wird hingewiesen.

**3. PFLANZLISTEN****3.1 Bäume und Sträucher für Flächen mit Pflanzbindung**

Bäume:

Esche	Stiel-Eiche
Hainbuche	Winter-Linde
Feld-Ahorn	Vogel-Kirsche
Rot-Buche	

Sträucher:

Faulbaum	Pfaffenhütchen
Heckenkirsche	Roter Hartriegel
Hasel	Schlehe
Kreuzdorn	Wolliger Schneeball
Liguster	

**3.2 Fassadenbegrünung**

An fensterlosen Fassaden sollen Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste gepflanzt werden:

Clematis in Arten und Sorten	Geißblatt (Lonicera) in Arten und Sorten
Wilder Wein	Strahlengriffel (Actinidia) in Arten
Echter Wein	Kletter-Rosen

sowie Spalierobst.

**4 ÖKOLOGIE****4.1 Energieversorgung**

Die Energieversorgung soll durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neusten Stand der Technik erfolgen.

**4.2 Kompostieranlagen**

Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

**4.3 Regenwassernutzungsanlagen**

Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen Normen und Vorschriften zu beachten. Insbesondere die DIN-Norm 1988 ist zu berücksichtigen, sie bezieht sich auf Maßnahmen, die eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasserleitungen unterbinden (z.B. Sicherheitsventil, Hinweisschilder, Verwendung unterschiedlicher Materialien für Leitungssysteme). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht.

**5. BAUSCHUTZBEREICH**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b 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 Überschreitung der dort

genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

#### 6. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### 7. HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Anträge im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, in dem die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort darzustellen sind.

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Zur Förderung von Wildstauden- und Wildkrautsäumen an den Einfriedungen soll auf chemische und mechanische Wildkrautunterdrückung verzichtet werden.

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

#### 8. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Durch das Netz der Stadtwerke könne 48 m<sup>3</sup>/h für Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlagen der Stadt Fürstenfeldbruck (Entwässerungssatzung - EWS) hingewiesen.

Unterirdische Leitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind ausreichend Abstände bzw. Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Spartengespräch

Es wird angeregt bei Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

#### 9. WASSERWIRTSCHAFT

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.01.2000 GVBl. Nr. 3/2000) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zu Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.

Technische Regeln

Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten.

Fürstenfeldbruck, den 16. Feb. 2005



Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadt- und Landschaftsplanung SG 41

---

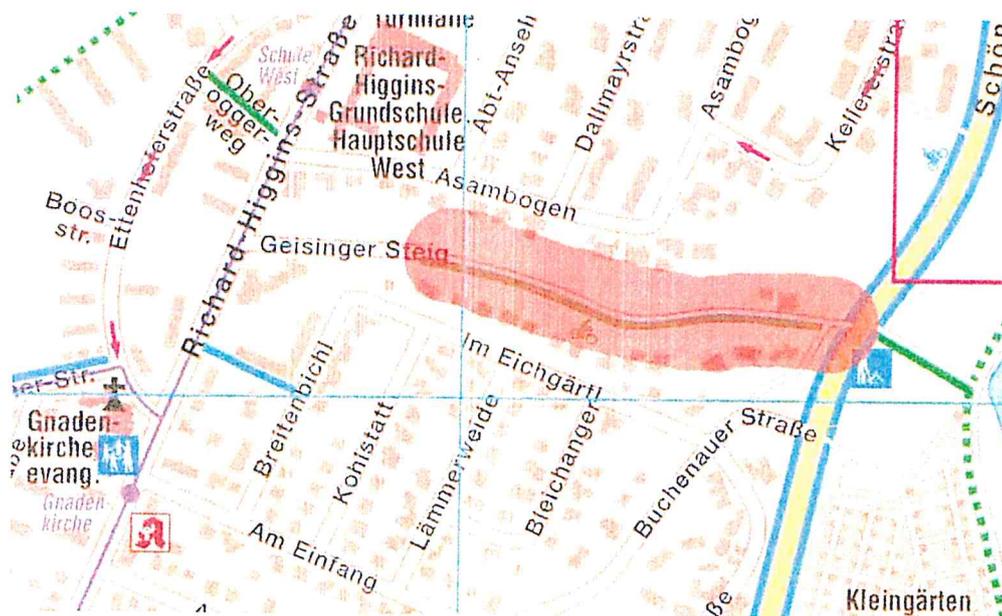
# STADT FÜRSTENFELDBRUCK



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 48/4 „GEISINGER STEIG“

### BEGRÜNDUNG



**Planfertiger:** Stadt Fürstfeldbruck  
Stadt - und Landschaftsplanung - SG 41

**Plandatum:** 21.10.2003, 10.03.2004, 25.01.2005

---

## **1. PLANUNGEN**

### **1.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan/ Grünordnungsplan**

Für das Gebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 48 und 48/1 i.d.F. vom 30.03.1977. Dieser wurde im Laufe der Jahre bereits dreimal hauptsächlich wegen Änderungen in den Baugrenzen geändert (Grundstück Fl.-Nr. 1178/1 Am Sulzbogen, Fl.-Nrn. 1180/26 und -/27 Lämmerweide und Fl.-Nr. 1186/2 Im Eichgärtl). Durch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 48/5 i.d.F. vom 08.07.1996) wurde die Traufhöhe für die Fl.-Nr. 1484/2 auf max. 4,5 m festgesetzt. Auch wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Bereich des Umgriffs ein Allgemeines Wohngebiet, zwingend ein Vollgeschoss, GRZ von 0,4 und GFZ von 0,4 (BauNVO 77), offene Bauweise und eine Dachneigung von 8° bis 25° fest. Außerdem ist beidseits des Fußweges (Geisinger Steig) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die im östlichen Bereich festgesetzten Baugrenzen (Fl.-Nrn. 1184/2 und 1184) umschreiben bei dem Gebäude Schöngeisinger Straße 122 den Bestand und lassen bei dem Wasserhaus (Schöngeisinger Str. 120) eine Erweiterung um ca. 12 m auf 12 m zu.

Der Bebauungsplan weist im topographisch bewegten östlichen Bereich ein deutliches Missverhältnis der zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen zu den festgesetzten Baufenstern auf. So ist auf dem beantragten Grundstück lediglich ein ca. 95 m<sup>2</sup> großes Baufenster (Bestandsfestschreibung) zulässig, wobei eine Grundstückgröße von 1.317 m<sup>2</sup> eine rechnerische Grund- bzw. Geschossfläche von ca. 527 m<sup>2</sup> zulässt.

Des weiteren sieht der Grünordnungsplan ein Pflanzgebot für Einzelbäume und Baumgruppen, eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Baumgruppen und flächenhaften Strauchgruppen, sowie private Grünfläche vor.

Durch einen Synopsenplan werden die rechtsverbindlichen Änderungen der Planzeichnung dargestellt.

### **1.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den betreffenden Bereich als Grünfläche mit Baumbestand dar.

### **1.3 Entwurf des Landschaftsplanes**

Der Entwurf des Landschaftsplanes stellt den Umgriff als „Besonders wertvolle Gehölzgruppe“ und „Das Stadtgebiet gliedernder Grünzug und verkehrsberuhigte Verbindung der Stadtflächen mit den Amperauen und den Erholungsflächen des Umlandes“ dar.

### **1.4 Denkmalliste**

Das Gebäude auf der Fl.-Nr. 1184, Schöngeisinger Straße 120, ist wie folgt in die Denkmalliste aufgenommen: Wasserstation, erdgeschossiger Pavillonbau mit Rundbogenfenstern, 1. Fürstenfeldbrucker Pumpenstation für zwei Brunnen, 1891/92.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, auf Grund des bestehenden Baurechts eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen und den Grünzug Geisinger Steig dauerhaft zu sichern, bzw. den Beginn des Grünzuges in diesem Bereich aufzuweiten und durch Bepflanzung zu definieren.

### 3. EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Als Planungsinstrument ist der einfache Bebauungsplan auf Grund der ihm innewohnenden Flexibilität das geeignete Mittel für die Überplanung des bebauten Gebietes. Qualifizierte Bebauungspläne sind hingegen das bauleitplanerische Mittel bei Planungen für bauliche, noch nicht oder nur teilweise genutzte Flächen. Um ein Bauvorhaben zu genehmigen, kann der Bebauungsplan durch den Wegfall der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Dabei wird die Grund- und Geschossflächenzahl beibehalten. Die Lage auf dem Grundstück richtet sich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan enthält zweckmäßigerweise nur die wirklich grundlegenden städtebaurechtlichen (ggf. gestalterischen) Weichenstellungen und enthält sich aller Regelungen zu weniger wichtigen Aspekten. Als sog. „Schichtenbebauungsplan“ enthält er dabei nur die geänderten und ergänzenden Festsetzungen. Dies kann geschehen, weil die wichtigsten Kriterien im Rahmen der Genehmigungsprüfung nicht ungeprüft bleiben, lediglich der Prüfungsmaßstab ist ein anderer. Beim Bebauungsplan wird geprüft, ob ein Bauvorhaben hinsichtlich eines städtebaulichen Kriteriums im Widerspruch zu einer „toten“ Festsetzung steht. Bei einer Prüfung auf Grundlage der Innenbereichsvorschrift wird festgestellt, ob sich das Bauvorhaben hinsichtlich dieses Kriteriums in die diesbezügliche Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

### 4. PLANGEBIET

#### 4.1 Abgrenzung und Größe

Die Abgrenzung erfolgt im Bereich des Grünzuges Geisinger Steig. Sie regelt abschließend die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und löst keine bodenrechtlichen Spannungen aus.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nrn. 1184/2 (Schöngeisinger Straße 122), 1184 (Schöngeisinger Straße 120) und Teilfläche der Fl.-Nr. 995/3 (Geisinger Steig), Gemarkung Fürstenfeldbruck, Stadt Fürstenfeldbruck.

Das Gebiet des Umgriffs ist ca. 1,66 ha groß und befindet sich in privatem und öffentlichem Eigentum.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Westgrenze der Gemeindestraße auf Fl.-Nr. 1184/3,
- im Norden, Süden und Westen durch die Grenze der Fl.-Nr. 1184 bzw. 1184/2.

Das Planungsgebiet ist ca. 50 m breit und ca. 390 m lang.

#### 4.2 Bestand

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von ca. 530 m ü.NN auf 524 m ü.NN, d.h. um ca. 6 m.

Der Geisinger Steig ist eine gewidmete Ortstraße und im Umgriff verkehrsrechtlich als Gehweg mit Zusatzschild Radfahrer frei ausgewiesen. Er dient als attraktive Verbindung von dem Grünzug Amper zu den dichten Wohngebieten entlang der Richard-Higgins-Straße bzw. der Straße Am Sulzbogen und darüber hinaus (langfristig) in die Waldflächen des Rothschaiger Waldes.

Beidseitig des Geisinger Steiges ist ein massiver Baumbestand vorhanden. Im östlichen Bereich des Umgriffs sind zwei Wohngebäude (Schöngeisinger Straße 122 und 120 - ehem. Wasserhaus) vorhanden.

### 4.3 Landschaftsraum und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Terrassenschotter der Münchner Ebene“ (051), das geologische Ausgangsmaterial besteht aus abgelagertem Niederterrassenschotter der Schmelzwasserströme der Würmeiszeit (Entwurf des Landschaftsplanes, 2000).

Der „Geisinger Steig“ als wichtiger Grünzug zur Verknüpfung der Hauptgrünzüge Ampertal und Rothschaiger Forst führt durch das Planungsgebiet hindurch. Dieser Grünzug ist im Entwurf des Landschaftsplanes als besonders wertvoller Baumbestand angegeben. Der Grünzug hat einen waldartigen Charakter und ist hauptsächlich mit Buchen bestockt.

Das östliche Gelände ist noch weitgehend eben, anschließend an das Planungsgebiet begrenzen prägende Hangkanten den Raum. Östlich grenzen extensiv genutzte Wiesenflächen bis zur Schöngeisinger Straße an die bestehende Bebauung an, dann beginnt der Amper-Grünzug. Die Wiesenflächen nördlich des Geisinger Steiges sind als 13 (d)-Fläche (BayNatSchG) kartiert.

Insgesamt wirkt das Planungsgebiet durch den Waldcharakter des Geisinger Steiges und die vorgelagerten Wiesen mit anschließendem Ampergrünzug als gering verdichteter, gut durchgrünter Siedlungsrand.

### 4.4. Bodenverhältnisse/ Bodennutzung

Das Planungsgebiet liegt auf der Oberen Fürstenfeldbrucker Terrasse mit hoch- bis spätwürmglazialen Schotter. Als Bodenmaterial steht hier besonders flachgründiger Schotterboden (Parabraunerde) an.

Der Grünzug Geisinger Steig liegt auf einem Schwemmfächer der Rissmoräne (Alt-moräne) und weist demzufolge einen anderen Ausgangsboden auf: tiefgründige Braunerde aus lehmigen Talsedimenten mit guter natürlicher Entwässerung (Entwurf des Landschaftsplanes, 2000).

Auf Grund zweier Pegel an der Amper-Brücke der Bahnlinie Pasing-Buchloe lässt sich für die Aueablagerungen des Ampertales ein Grundwasserstand von ungefähr 520 m üNN (d.h. ca. 3-4 m unter Geländeoberkante) ermitteln.

Östlich an das Planungsgebiet grenzen extensiv genutzte Wiesenflächen an. Die Bodennutzung im Planungsgebiet ist bestimmt durch die Wohnbebauung mit typischer Freiflächennutzung, im Grünzug Geisinger Steig herrscht ein buchenwaldähnlicher Charakter vor.

Nach Erkenntnissen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, sind keine Informationen über Altlasten im Planungsgebiet vorhanden.

### 4.5. Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt im Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,5°C mit einer mittleren Temperatur im Januar von -2°C und im Juli von +17°C. Die jährlichen Niederschlagssummen liegen bei 800 bis 900 mm. Das Maximum der jährlichen Niederschläge fällt im Juli mit 100 bis 120 mm (Entwurf des Landschaftsplanes, 2000).

Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Dem Grünzug Geisinger Steig kommt durch seine Waldbestockung, seine Lage am Hang und seine Anbindung an die Amperauen eine wichtige klima- und luftverbessernde Funktion als Luftaustausch-Schneise für das weiter oben gelegene Stadtgebiet zu.

#### **4.6. Potentielle natürliche Vegetation**

Als potentiell natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft angegeben, die sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Bodenverhältnisse und der klimatischen Bedingungen einstellen würde.

Im Entwurf des Landschaftsplanes von 2000 wird für die Schotterflächen der Münchner Ebene ein reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald (Südbayern-Rasse) angegeben (Baumschicht: Stiel-Eiche, Buche, Hainbuche, Winter-Linde, Esche, Vogelkirsche, Feld-Ahorn, Eberesche, Birke und gebietsweise Tanne).

#### **4.7. Immissionen**

Von der angrenzenden städtischen innerörtlichen Straße (Schöngesinger Straße) ist mit ca. 11.500 KFZ/d (5.800 KFZ/d stadtauswärts und 5.700 KFZ/d stadteinwärts für den Prognose-Nullfall 2010 - Dorsch Consult Februar 2001) angenommen. Bei einem Abstand des Wohngebäudes von ca. 35 m und einem LKW-Anteil von ca. 5,5 % ergeben sich überschlägig im 1. Obergeschoss Werte von tags 61 dB(A) und nachts von 53 dB(A). Die Überschreitungen für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)/ 45 dB(A)) liegen bei 6 dB(A) bzw. 8 dB(A).

Auf Grund der Situationsgebundenheit des Gebäudes sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandten Seiten zu errichten bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

### **5 FACHPLANUNGEN**

#### **5.1 Stromversorgung/Wasserversorgung/Löschwasserversorgung**

erfolgt über die Stadtwerke FFB.

#### **5.2 Abwasserentsorgung**

erfolgt über die Stadt FFB.

#### **5.3 Müllentsorgung**

erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsverband des Landkreises FFB.

#### **5.4 Fernmeldeversorgung**

erfolgt über die Telekom.

#### **5.5 Spartengespräch**

Es wird angeregt bei der Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche im Umgriff des Bebauungsplanes ein Spartengespräch mit den Ver- und Entsorgungsträgern durchzuführen.

### **6. PLANERISCHES KONZEPT**

#### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel ist es hier die Innenentwicklung mit moderater Baukörperausweisung und behutsamer Nachverdichtung (im Rahmen des § 34 BauGB) zu fördern. Gleichzeitig

soll der Abschluss der städtischen Siedlung zu den Freiflächen der Amperauen erkennbar bleiben.

## 6.2 Grünordnerisches Konzept

Ziel ist es den Geisinger Steig dauerhaft zu sichern. Dabei wird er als klimatisch und erholungsplanerisch bedeutsame Grünverknüpfung zwischen den Hauptgrünzügen Fürstenfeldbrucks (Amperauen und Rothschaiger Forst) erweitert und die Eingangssituation durch Bepflanzung mit zwei Großbäumen entsprechend markiert. Der Charakter der gering verdichteten, grünen Siedlungsgrenze wird durch die Bepflanzung und das öffentliche Grün unterstrichen und ein Übergang zu den Wiesenflächen geschaffen.

Durch den Wegfall der Baugrenzen ist auf Flurnummer 1184 (Denkmalgeschütztes Gebäude) keine bauliche Erweiterung mehr möglich. Statt dessen wird angestrebt, durch Bepflanzung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches bis an die westliche Grundstücksgrenze der Pumpenstation und durch Betonung des Eingangsbereiches der Bedeutung des Grünzuges gerecht zu werden.

## 6.3 Verkehrliches Konzept

Die verkehrliche Erschließung (PKW, Geh- und Radweg) über die bestehenden Straßen wird beibehalten. Vom Asambogen (Bebauungsplan NR. 46) wird momentan informell vorhandene Wegeverbindung planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Dies schafft eine Vernetzung zwischen einzelnen Baugebieten. e Nr. 46 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bis an den Geh- und Radweg im Geisinger Steig weitergeführt werden. Diese öffentliche Verkehrsfläche soll auf Grund der Topographie als wassergebundene Wegedecke mit Setzstufen als „Wanderweg“ ausgeführt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken.

## 6.4 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über die Versickerung in den Kiesuntergrund. Bisher sind keine gegenteiligen Erkenntnisse vorhanden.

## 7 FESTSETZUNGEN

### 7.1 Überbaubare Grundstückfläche

Die Baugrenzen entfallen durch die Änderung des Bebauungsplanes, das Einfügen richtet sich nach § 34 BauGB - Grundstückfläche die überbaut werden kann. Die Garagen und Stellplätze sind somit auch auf der gesamten Baufläche zulässig.

### 7.2 Bauliche Gestaltung

Die Dachneigung von 8° bis 22° entfällt durch die Änderung, hier wird die Höhenentwicklung (Firsthöhe) nach § 34 BauGB für ausreichend erachtet.

### 7.3 Grünordnung

Um das planerische Ziel der Aufwertung der Eingangssituation des Geisinger Steiges umzusetzen und erlebbar zu machen, werden statt dessen zwei Großbäume (Torsituation) auf öffentlichem und privatem Grund in der Pflanzqualität von Solitärbäumen (4xv.mDb 20-25) festgesetzt. In der Fortführung wird eine Baumreihe mit

Hochstämmen auf Fl.-Nr. 1184/2 angepflanzt. Der Wiesenbereich vor dem denkmalgeschützten Gebäude auf Fl.-Nr. 1184 wird als öffentliche Grünfläche (Ortsrand) festgesetzt. Die auf Privatgrund festgesetzten Baumgruppen entfallen und werden durch ein qualitativ hochwertige und räumlich besser wirksame Stiel-Eichen ersetzt. Die Stiel-Eichen sind erforderlich um das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept umzusetzen.

#### **7.4 Immissionsschutz**

Die aufgenommene Festsetzung dient zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und arbeitet mit der Orientierung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite.

#### **7.5 Abstandsflächen**

Nachdem keine Baufenster und Bauräume vorhanden sind bleibt es bei den gesetzlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

#### **7.6 Verkehrsfläche**

Die Wegeverbindung zum Asambogen wird mit einer nicht vermaßten Breite von 2,5 m festgesetzt. Sie dient der Vernetzung der Wegeverbindungen zwischen den Baugebieten.

### **8. FLÄCHENVERTEILUNG - BAULICHE NUTZUNG**

#### **8.1. Flächenverteilung**

Es erfolgt keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbaufläche.

#### **8.2 Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung GRZ mit 0,4 und GFZ (BauNVO 1977) mit 0,4 sowie die Zahl der Vollgeschosse bleiben erhalten. Auf Grund des § 34 BauGB bestimmt sich die überbaubare Grundstücksfläche nach der umliegenden Bebauung. Diese Bebauung ist auf Grund der Topographie und der umliegenden Flächen abgegrenzt auf die im Planbereich vorhandenen beschränkt. Aus diesem Grund ergibt sich eine maximale überbaubare Fläche von ca. 144 m<sup>2</sup>.

### **9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

Die Grundstücke des Grünzuges sind im Eigentum der Stadt Fürstenfeldbruck. Das Grundstück Fl.-Nr. 1184/2 befindet sich im Privatbesitz. Eine Neuordnung ist somit nicht erforderlich; ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB muss nicht durchgeführt werden.

### **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnen

den und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen erhöht sich in diesem Teilbereich von 2 auf mindestens 3.

## 11. UMWELT- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Durch die Aufhebung der Baugrenzen werden zulässige Bebauungen nach § 34 BauGB behandelt. Unter Berücksichtigung der Umgebung könnte auf Fl.-Nr. 1184/2 zusätzlich zum Bestand eine maximale Bebauung von ca. 144 m<sup>2</sup> Grundfläche stattfinden. Andererseits wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche auf Fl.-Nr. 1184 östlich des denkmalgeschützten Gebäudes der Bestand gesichert, eine Erweiterung aber unmöglich gemacht. Hier entfallen 144 m<sup>2</sup> zulässige Baufläche.

Somit findet keine Mehrung des zulässigen Baurechts statt. Dafür sorgen umfangreiche grünordnerische Festsetzungen und Pflanzbindungen für eine Aufwertung der Situation.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht demzufolge nicht.

## 12. UMWELTBERICHT

Für Bebauungsplanverfahren die nach dem 14. März 1999 eingeleitet wurden besteht die Pflicht zu einem Umweltbericht, falls sie nach dem UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig, da die ermöglichten Vorhaben nicht in der Anlage 1 zur UVP-G aufgeführt sind und sich somit keine UVP-Pflicht ergibt.

## 13. SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

16. Feb. 2005



Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister



Stadt Fürstentfeldbruck  
Stadt- und Landschaftsplanung