





# A ) V E R F A H R E N S H I N W E I S E

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im Regelverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadt Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße" beschlossen.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.03.2017 bis einschl. 10.04.2017 durchgeführt.
- 3 **Der Planungs- und Bauausschuss hat am 21.06.2017 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße" gebilligt.**
- 4 **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße" in der Fassung vom 21.06.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2017 bis einschl. 13.10.2017 öffentlich ausgelegt. Teilung
- 5 **Am 06.12.2017 wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße" in einen Nordteil „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße – Teil 2 (Nord)" und in einen Südteil „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße – Teil 1 (Süd)" zu teilen.**
- 6 **Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2021 einen erneuten Billigungsbeschluss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13 "Östlich Industriestraße – Teil 2 (Nord)" gefasst.**
- 7 **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" in der Fassung vom 17.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.06.2021 bis einschl. 13.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- 8 **Satzungsbeschluss**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 50/13-2 "Östlich Industriestraße Teil 2 (Nord)" wurde mit Beschluss vom 02.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 02.05.2022 als Satzung beschlossen.

Stadt Fürstenfeldbruck, den

.....  
Oberbürgermeister Erich Raff

9 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

10 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Fürstenfeldbruck, den

.....  
Oberbürgermeister Erich Raff

# B ) P L A N Z E I C H N U N G

Stadt Fürstenfeldbruck, den .....

Landshut, den .....

Erich Raff Oberbürgermeister

Planfertiger

Dipl.-Ing.(FH) Doris Maroski

Fritz Bauer

Komplan - Ingenieurbüro für kommunale Planungen



Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

# LAGEPLAN M 1 : 500

Stadt Fürstenfeldbruck, den .....

Landshut, den .....

Erich Raff Oberbürgermeister

Planfertiger  
Dipl.-Ing.(FH) Doris Maroski

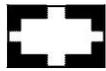
Fritz Bauer  
Komplan - Ingenieurbüro für kommunale Planungen



# LAGEPLAN M 1 : 500

Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

# C) PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---



Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

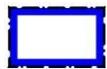
Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

---

- I Zahl der Vollgeschosse:  
max. 1 Vollgeschoss zulässig
- IV 4 Vollgeschosse zwingend
- V 5 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

---



Baugrenze:  
Die den Hauptnutzungen dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Treppenanlagen, Vordächern, Rampen etc. bis zu einer Tiefe von 2,50 m ist zulässig.



Baugrenze:  
Nebengebäude für Tiefgaragenzufahrt.



Umgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche: TGa (Tiefgarage), Keller etc.



Umgrenzung von Flächen für öffentliche Parkflächen, KFZ-Stellplätze und Fahrräder

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(Fahrbahn/ Seitenstreifen/ Geh- und Radweg)
  -  Straßenbegrenzungslinie
  -  Private Verkehrsflächen  
zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücksflächen
  -  Private Verkehrsfläche  
Pflasterbelag mit Grünfuge
  -  Öffentliche/ Private Verkehrsfläche  
als Zugangsbereich mit Gestaltungsauflagen (einheitlicher Pflasterbelag)  
zur Aufwertung von gewerblichen Einzelhandelsflächen sowie zur  
Steigerung der Wohnumfeldqualität
  -  Einfahrt/ Ausfahrt
  -  Eingang
  -  Flächen für Fahrradstellplätze
  -  Sichtfelder  
Geschwindigkeit 50 km/h  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen  
Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune  
sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen  
nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.  
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze  
errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.  
Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der  
Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

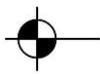
- 
-  Einzelgehölz - Bestand
  -  Einzelgehölz - Planung
  -  Heckenpflanzung - Planung
  -  Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen  
Ausbildung als Grünfläche zur Wohnumfeldgestaltung mit Pflanzgebot
  -  Kinderspielplatz  
Ausbildung als Fläche mit Gestaltungsauflagen



Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen  
Ausbildung als Grünfläche zur Stellplatzbegrünung mit Pflanzgebot

### Sonstige Planzeichen

---

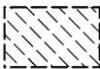


Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)  
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze zu wählen.

St Stellplätze

WH Wandhöhe

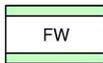
FD Flachdach als vorgeschriebene Dachform



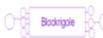
Flächen zur Nutzung von Photovoltaik/ Solarthermie



Einzelgehölz Bestand - entfällt



Feuerwehraufstellflächen



Entwässerungseinrichtung in Rigolensystem



Gebäudefassade mit Schallschutzauflagen



Vermessung

Stadt Fürstenfeldbruck, den .....

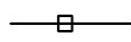
.....  
Erich Raff  
Oberbürgermeister

Landshut, den .....

.....  
Planfertiger  
Dipl.-Ing. (FH) Doris Maroski                      Fritz Bauer  
KomPlan – Ingenieurbüro für kommunale Planungen

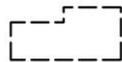
# D ) P L A N L I C H E H I N W E I S E

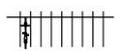
1346 Flurnummer

 Flurstücksgrenze

 Einzelgehölz - Bestand

 Baubestand

 Ehemalige Bebauung

 Fahrradstellplätze

 Richtungspfeil

  $\ast 4.76 \ast$  Vermassung

  $\text{FW}$  Feuerwehraufstellfläche

# E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

#### 1.1.1 Gliederung der zulässigen Nutzungen

Innerhalb des Gebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Büronutzung,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für soziale Zwecke z. B. Schule für Pflegekräfte,
- Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Innerhalb des Gebietes wird folgende vertikale Gliederung festgesetzt:

EG + 1. OG Wohnen, Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke,

2. OG- 4. OG Wohnen.

#### 1.1.2 Nutzungsausschlüsse

Nichtzulässig sind im gesamten Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Auf Ziffer 9.2.1 Art der baulichen Nutzung der Begründung wird verwiesen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche - GR § 19 BauNVO	Geschossfläche - GF § 20 BauNVO
MU	max. 4.750 m <sup>2</sup>	max. 10.000 m <sup>2</sup>

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (VG)

##### Definition

Vollgeschosse sind Geschosse die vollständig über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zu liegen kommen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen.

##### 2.2.1 Zubehöranlagen

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss (I)

## 2.2.2 Hauptgebäude

### **zwingend 4 Vollgeschosse**

Bauweise: Erdgeschoss und 3 Obergeschosse (IV)

### **zwingend 5 Vollgeschosse**

Bauweise: Erdgeschoss und 4 Obergeschosse (V)

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Wandhöhe

#### **Zubehöranlagen**

Gebäude und bauliche Anlagen - 1 VG max. 3,50 m

#### **Hauptgebäude**

Gebäude (Wohnen) - 4 VG max. 13,00 m

Gebäude (Wohnen) - 5 VG max. 16,00 m

#### Definition

Die Wandhöhe ist zu messen ab bestehender Geländeoberfläche (Niveau der Industriestraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite ober bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf folgende Höhe zu legen.

Eine Höhendifferenz der festgelegten Koten bis max. 0,25 m ist zulässig.

Ort	Höhenkote Hauptgebäude
MU	539,70 m ü. N.N.

## 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

## 4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

## 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggfs. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung).

Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Das Niederschlagswasser soll im Innenbereich des BV über Rigolen beseitigt werden. Ein Nachweis der Dimensionierung hat auf Ebene der Entwässerungsplanung zu erfolgen.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

### 6.1 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen

#### 6.1.1 Zubehöranlagen

Dachform:	Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung	max. 5°
Dachdeckung:	Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand:	max. 0,50 m zulässig;
Dachaufbauten:	zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen; ansonsten unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

#### 6.1.2 Hauptgebäude

Dachform:	Flachdach (FD)/ Pultdach (PD)
Dachneigung	max. 5°
Dachdeckung:	Foliendach/ Blech-oder Metalldeckung/ Dachbegrünung; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut;
Dachüberstand:	max. 1,00 m zulässig; bei überdachten Balkone/ Terrassen sowie Wintergärten max. 2,50 m zulässig; Wintergärten sind im gesamten Geltungsbereich zulässig;
Dachaufbauten:	zulässig nur für untergeordnete technische Anlagen; ansonsten unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

### 6.2 Energieeffizienzstandard

Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen eine wohnliche Nutzung vorgesehen ist, wird ein hoher Energieeffizienzstandard festgesetzt. Dabei sind im Sinne der EnEV 2021 mindestens die KfW-Effizienzhaus 55 Anforderungen zu gewährleisten.

### 6.3 Alternative Energien

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen für Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind Dachanlagen als aufgeständerte Modulkonstruktionen auf den Gebäuden zulässig.

### 6.4 Private Verkehrsflächen

#### 6.4.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücksflächen hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

#### 6.4.2 Anzahl der Stellplätze

Zum Nachweis der erforderlichen Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des Geltungsbereiches folgende Regelung festgesetzt:

Nutzung	Anzahl der Stellplätze
Büronutzung, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke	Stellplatz nach Stellplatzsatzung der Stadt Fürstfeldbruck( gültige Fassung)
Wohnen	1 Stellplatz je Wohnung

## 6.5 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Außenwände zugelassen, die ein Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ermöglichen. Hier sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (Baugrenzen).

Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

### Hinweis:

Ein Nachweis hinsichtlich Abstandsflächen sowie eine Abstandsflächenübernahme sind in den nachgeordneten Verfahren nicht erforderlich, solange keine Bebauung außerhalb der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt.

## 6.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m und einer Breite von maximal 8,00 m sind nur an der Fassade im Erdgeschossbereich zulässig. Hinweistafeln sind nur auf privaten Grundstücken mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00 m, einer maximalen Breite von 1,00 m und einer maximalen Fläche von 2,00 m<sup>2</sup> zulässig.

## 6.7 Einfriedungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune; Metallzaun/ Maschendrahtzaun sind mit heimischen Sträuchern und Hecken zu hinterpflanzen.

Höhe der Einfriedung: max. 1,30 m ab fertigem Gelände  
die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 10 cm Bodenabstand);

Sockel: unzulässig.

## 6.8 Gestaltung des Geländes

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches darf nur in der Form verändert werden, wie es hinsichtlich der festgesetzten Nutzung erforderlich ist. Das Geländeniveau hat sich dabei an der Höhenlage der Industriestraße zu orientieren.

### Abgrabungen/ Aufschüttungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.

### Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über der fertigen Geländeoberfläche zulässig.

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

# GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

## 7 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

### 7.1 Untergeordnete und gering belastete Verkehrs- und Wegeflächen

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen wie z. B. öffentliche und private Geh- und Radwege sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, sind mit un- oder teilversiegelten Belägen z. B. Pflaster mit Sickerfuge zu befestigen.

### 7.2 Private Stellflächen

Die privaten Stellflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, wassergebundene Decken und vergleichbare Beläge.

## 8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen auszubilden. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend Artenliste 12.1 bzw. 12.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

## 9 PFLANZ- / SAATMASSNAHMEN

Die in den Lageplänen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angegeben Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar.

Die Anzahl und die Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Straßenraumprägenden Gehölze sowie der Stellplatzbegrünung variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Fassaden- und Dachbegrünung ist zulässig.

## 9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken Straßenraum (Industriestraße/ Otl-Aicher-Straße)

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Artenliste 12.1 und 12.2 und den entsprechenden Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

### Hinweis:

Gehölze, welche entlang der Industriestraße und Otl-Aicher Straße gepflanzt werden müssen feuerwehrtechnisch mindestens einen Abstand von 10 m zueinander aufweisen. Entlang der Otl-Aicher-Straße sind Bäume 1.Ordnung mit ausreichendem Baumsubstrat gem. ZTV Vegtra Mü zu pflanzen.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß der Artenlisten 12.2, 12.3, und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

## 9.2 Grünfläche - Kinderspielplatz

Zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen im Bereich des Kinderspielplatzes sind Gehölzgruppen entsprechend den Artenlisten 12.2 und 12.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden. Auf die Verwendung ungiftiger Pflanzenarten im Bereich des Kinderspielplatzes ist zu achten.

## 9.3 Sonstige Stellplatzbegrünung im Bereich privater Stellplätze

Die Stellplätze im Norden sind durch bestehende Einzelgehölze gegliedert. Diese gilt es zu pflegen und zu erhalten. Die Stellplätze im Süden sind zusätzlich durch Baumpflanzungen zu gliedern und einzugrünen. Die Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sind entweder als blütenreiche Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten bzw. flächig mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen.

## 9.4 Fassadenbegrünung

Zur Begrünung der Fassaden und Zubehöranlagen sind Kletter- oder Schlingpflanzen zu pflanzen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge oder je laufender Meter Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze bei ausreichendem Wurzelbereich am Wandfuß. Es sind bei Wänden selbstklimmende, selbsthaftende Pflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, oä.) zu verwenden.

## 9.5 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung soll mindestens als extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten, winterharten, wasserspeichernden und trockenheitsresistenten Stauden (z.B. Rote Dachwurz, Mauerpfeffer, Fetthenne, oä.) und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist nur auf nicht regenerativ genutzten Dachflächen umzusetzen.

## 10 PFLANZ-/ SAAT-/ PFLEGEARBEITEN

### 10.1 Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der, nach der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

Es wird empfohlen mindestens 25 % der Wiesenflächen sind als Blühwiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Mahd soll als Streifenmahd 1x pro Jahr nach der Blüte und Aussamung Anfang Oktober auf 70 % der Blühflächen erfolgen, wo dies aus verkehrstechnischen Gründen möglich ist. 30 % der Blühflächen bleiben stehen und werden erst im darauffolgenden Frühjahr gemäht werden. Das Mähgut soll nach Möglichkeit 2-3 Tage liegen bleiben und muss dann zwingend abgefahren werden.

## 10.2 Pflege der Gehölzpflanzungen

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

## 11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

## 12 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland), soweit verfügbar, zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.

### 12.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, mit Straßenraumprofil

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg Ulme

und andere heimische, standortgerechte Arten.

### 12.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, mit Straßenraumprofil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide

und andere heimische, standortgerechte Arten.

### 12.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Prunus laurocerasus in Sorten	Lorbeerkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Rosa spec.	Wildrosen, Strauchrosen, bodendeckende Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum burkwoodii	duftender Schnellball

und andere heimische, standortgerechte Arten.

# IMMISSIONSSCHUTZ

## 13 FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

### 13.1 Verkehrslärm

1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen\* sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8, „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109, Juli 2016, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen.
2. In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von  $> 59$  dB(A) tagsüber/  $> 49$  dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohnnutzung (Schlaf- und Kinderzimmer) und Kinderbetreuungseinrichtungen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.

\* Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, die gegen Geräusche zu schützen sind. Nach DIN 4109 sind dies:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Pflegeanstalten
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

### 13.2 Anlagenlärm

1. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist in Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU von  $63$  dB(A) tagsüber/  $45$  dB(A) nachts durch Gewerbelärm oder des entsprechenden Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm nicht zulässig.
2. Abweichend davon sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch geeignete schalltechnische Maßnahmen (wie z.B. Eigenabschirmung, zurückgesetzte, ganz oder teilweise festverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, die sich gemäß TA-Lärm in  $0,5$  m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster befinden, eingehalten werden. In Teilbereichen mit festverglasten Loggien muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes einer Wohnung an der lärmabgewandten Fassade situiert sein.
3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens ein Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Stadt Fürstenfeldbruck, den .....

.....  
Erich Raff  
Oberbürgermeister

Landshut, den .....

.....  
Planfertiger  
Dipl.-Ing. (FH) Doris Maroski                      Fritz Bauer  
KomPlan – Ingenieurbüro für kommunale Planungen

# F ) T E X L I C H E H I N W E I S E

## 1 PLANGRUNDLAGE

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

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – SATZUNGEN

Auf die Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.

Beim Einzelhandel/ Dienstleistung/ Gastronomie und Beherbergungsbetrieben wird die Anzahl der Stellplätze über die aktuell gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Fürstenfeldbruck geregelt.

Im Weiteren wird abweichend davon bei den wohnlichen Nutzungen des MU je 1 Stellplatz pro Wohnung bereitgestellt.

## 3 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

## 5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

## 6 BARRIEREFREIE NUTZUNG

Es wird angeregt die geschäftlich genutzten Gebäude, die Wohnungen und das Wohnumfeld (z. B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 „Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlnutzer“ zu beachten.

## 7 BRANDSCHUTZ

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Bauvollzug mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln zu überprüfen und ggfs. anzupassen. Der Hydrantenplan ist zu überarbeiten (Stadtwerke/ Feuerwehr).

## 8 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED, natriumbedampfte Leuchtmittel) wird angeraten.

## 9 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

## 10 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes liegt die Flurnummer 1000/15 der Gemarkung Fürstenfeldbruck. Am nördlichen Ende dieser Flurnummer befand sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle war bereits bei der „Orientierenden Untersuchung im Jahre 2003“ rückgebaut. Untersuchungen des Erdreichs im Jahre 2002 ergaben jedoch eine Kontamination des Untergrundes mit Schwermetallen (Zink, Cadmium, Chrom, BTEX und Kohlenwasserstoffen).

Diese Altlastenverdachtsfläche mit der ehemaligen Kataster-Nummer 517.900.531 wurde nutzungsorientiert aus dem Altlastenkataster entlassen und wird deshalb nicht mehr in der Planung aufgezeigt.

## 11 ARTENSCHUTZ

Vor dem Gebäudeabriss ist zu überprüfen, ob sich geschützte Vogelarten, wie Hausspatzen und andere Halbhöhlenbrüter, in den Dachnischen oder unter der Holzverkleidung befinden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Verletzung und Tötung von Individuen sowie die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen gemäß § 71 Abs. 1 BNatSchG eine Straftat, die mit Geldbuße oder Freiheitsstrafe geahndet werden kann. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes wird empfohlen vor dem Abriss, das Gebäude auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren bzw. diesbezüglich eine kundige Person hinzu zu ziehen. Grundsätzlich ist der Abriss nach der Brutzeit der geschützten Vogelarten durchzuführen.

Bei der Rodung der Gehölze ist zu beachten, dass diese aus artenschutzrechtlichen Gründen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Schutz der Lebensstätten), nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September (allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren, § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), durchgeführt werden darf.