VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“

TEILÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS NR. 43 "AUSJAGBOGEN“

STADT FÜRSTENFELDBRUCK
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Präambel:
Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan i. d. F. vom __.__.____ einschließlich der Festsetzungen durch Text und Planzeichen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
Als Bestandteile dieser Satzung gelten:
- Der ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit den Teilen A) Verfahrensvermerke, B) Planzeichnung mit Lageplan 1, 2 und 3. Plandarstellung jeweils im Maßstab 1:500, C) Planliche Festsetzungen, D) Planliche Hinweise und E) Textliche Festsetzungen sowie der Begründung mit Anlagen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 3 - Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 E-Mail info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski _____ Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer _____
Planungsträger	Stadt Fürstenfeldbruck Hauptstraße 31 82256 Fürstenfeldbruck
Vorhabenträger	AIV Amper-Immobilien-Verwaltungs GmbH Kurt-Huber-Ring 12 82256 Fürstenfeldbruck
Maßstab	Plandarstellungen M 1:500
Stand	15.01.2026 – Entwurf

Bearbeitung	Okt. 2024	BK
Geändert Anlass		
§ 13a Abs. 2 BauGB	Apr. 2025	BK
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Nov. 2025	BK
§§ 3 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB	Jan. 2026	BK
Projekt Nr.		
24-1584_VEP		

A) V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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

1 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 „AEZ Heimstättenstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.11.2024 wurde in der Zeit vom 16.01.2025 bis 17.02.2025 durchgeführt.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2024 hat in der Zeit vom 16.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 stattgefunden.

4 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2025 bis einschließlich 03.09.2025 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.

5 Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2025 bis 03.09.2025 elektronisch beteiligt.

6 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.2026 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ erneut öffentlich ausgelegt. Der Entwurf wird im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.

7 Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2026 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erneut elektronisch beteiligt.

8 Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Stadt Fürstenfeldbruck, den ……..
Oberbürgermeister

9 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Fürstenfeldbruck, den ……..
Oberbürgermeister

10 Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 u. 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

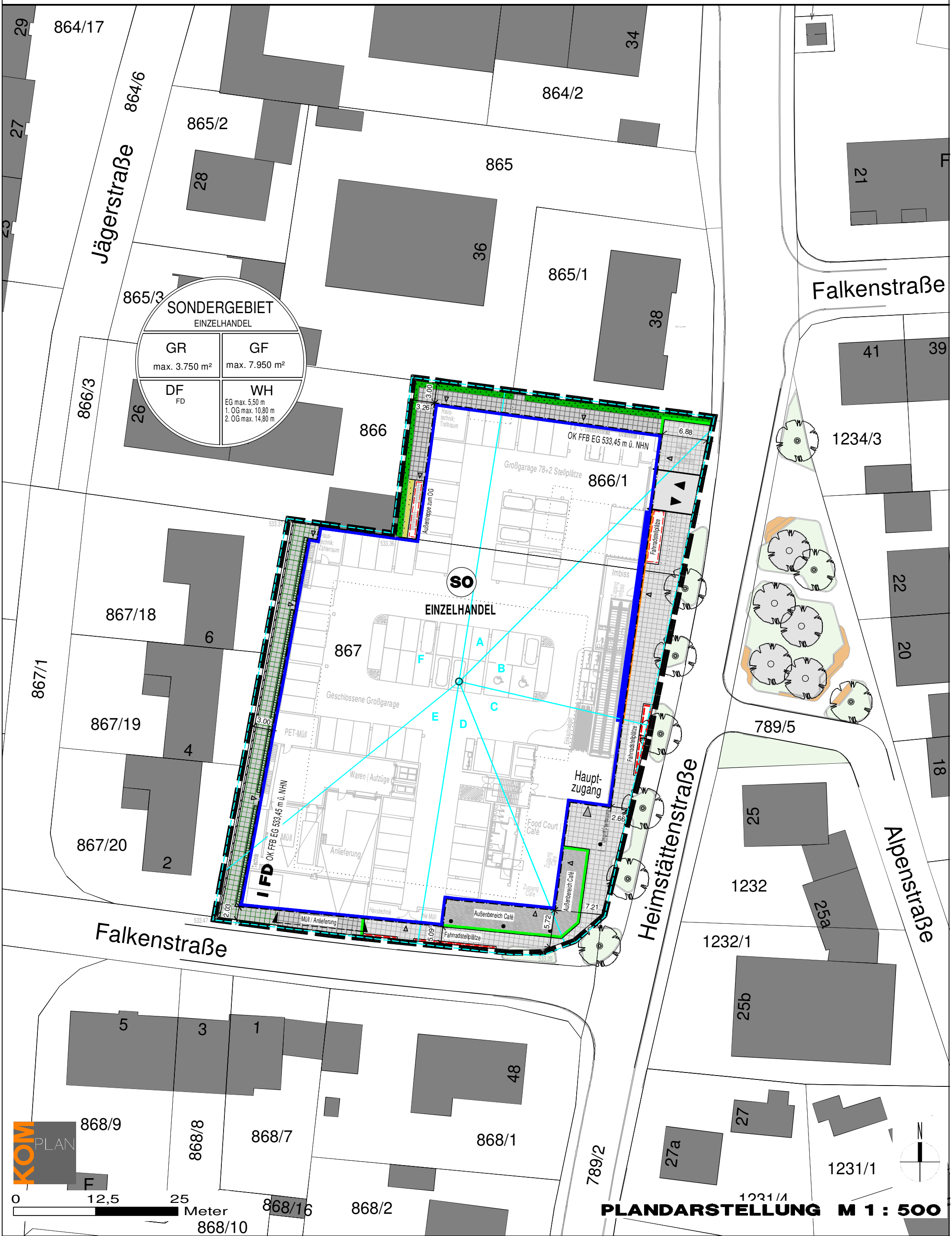
Die in Kraft getretene Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10a Abs.2 BauGB kann auf der Internetseite der Stadt Fürstenfeldbruck eingesehen werden.

Zudem wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Stadt Fürstenfeldbruck, den ……..
Oberbürgermeister

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

Stadt Fürstenfeldbruck, VBP Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße", Lageplan 1 – Erdgeschoss
Stand: 15.01.2026



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Stadt Fürstenfeldbruck, VBP Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße", Lageplan 2 – 1. und 2. Obergeschoss
Stand: 15.01.2026

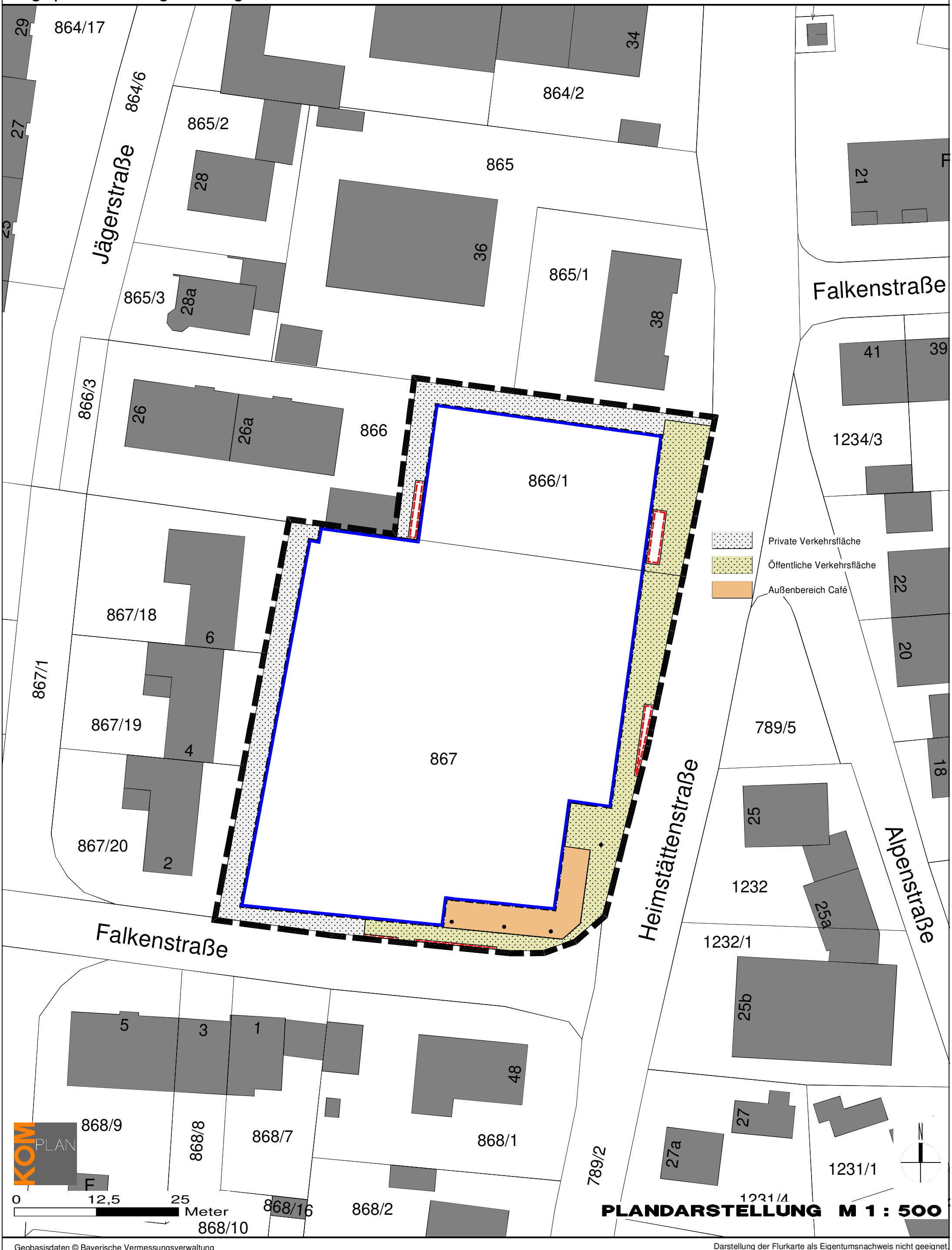


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Stadt Fürstenfeldbruck, VBP Nr. 43/5 "AEZ Heimstättenstraße",
Lageplan 3 – Abgrenzung Private / Öffentliche Verkehrsflächen

Stand: 15.01.2026



PLANDARSTELLUNG M 1 : 500

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

C) P L A N L I C H E F E S T S E T Z U N G E N



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel
(s. Ziffer 1 der Festsetzungen durch Text)

Maß der baulichen Nutzung



max. 1 Vollgeschoss zulässig



max. 2 Vollgeschosse zulässig



max. 3 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen



Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Die Baugrenzen dürfen im Hinblick auf vorgehängte Fassaden an den zur Falkenstraße und zur Heimstättenstraße gerichteten Seiten bis zu einem Abstand von 0,7 m überschritten werden.



Baufläche für Stellplätze und Nebenanlagen.

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (Garageneinfahrt und -ausfahrt)



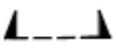
Öffentliche Verkehrsfläche (Aufenthalts-/ Fußgängerbereiche)
Abgrenzung siehe Lageplan 3



Private Verkehrsfläche (Anlieferungszone, Flucht- und Pflegewege)
Versickerungsfähiger Belag; Abgrenzung siehe Lageplan 3



Private Verkehrsfläche (Flucht- und Pflegewege)
Versickerungsfähiger Belag



Ein- und Ausfahrtbereich



Ein-/ Ausfahrt

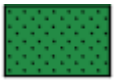


Eingang

Abgrenzung öffentliche Verkehrsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fassadenbegrünung
(s. Ziffer 8 der Festsetzungen durch Text)



Hecke
(s. Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text)



Blumenwiese
(s. Ziffer 10 der Festsetzungen durch Text)



Dachbegrünung
(Abgrenzung schematisch und variabel; s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)



Strauchpflanzung
(Lage variabel; s. Ziffer 11 der Festsetzungen durch Text)

Sonstige Planzeichen

Sektor mit Zusatzkontingent
(Siehe Ziffer 16.1 der Festsetzungen durch Text)



Bezugspunkt der Sektoren

Sektorengrenze

FD Flachdach



Geneigte Dachfläche



Richtung der Dachneigung

Außenkante Obergeschoss



Stütze



Außenbereich Café



Kiesfläche



Bemaßung (Beispiel)

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



Baum – Bestand und Planung außerhalb des Geltungsbereiches
(Nachrichtliche Übernahme: Freiflächenplanung bl9, München)



Pflanzfläche mit Sitzbank – Planung außerhalb des Geltungsbereiches
(Nachrichtliche Übernahme: Freiflächenplanung bl9, München)



Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundfläche (GR)
3. Geschossfläche (GF)
4. Dachform (DF)
5. Wandhöhe (WH)



Gebäude – Bestand

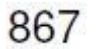
Stützmauer – Bestand



Baubestand – entfällt



Geländepunkt mit Höhenangabe in Meter ü. NHN
(Nachrichtliche Übernahme: Vermessung GEODIS München GmbH, München)



Flurnummer

Flurstücksgrenze

E) T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO sowie Art. 6 und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BAUGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet

SO – Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für Lebensmittel und Getränke in Form eines Vollsortimenters sowie zugehöriger Anlagen und ergänzender, untergeordneter Betriebe.

Zulässig sind:

- Vollsortimenter (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Dinge des täglichen Bedarfs, Bäckerei und Metzgerei) inkl. Getränkemarkt,
- ergänzende gastronomische Betriebe wie Cafés, Imbiss, Espressobar, inkl. Freischankflächen,
- einen Vollsortimenter ergänzende und diesem untergeordnete Betriebe und Nutzungen (z. B. Post, Reinigung, Lotto/Toto, Verkauf von Zeitungen, Tabak- und Schreibwaren, Schuhreparaturservice, Blumenladen, Schlüsseldienst),
- Stellplatzflächen im EG,
- Büro- und Sozialräume im 2. OG,
- Müllsammelstelle,
- Anlieferung,
- Lagerräume,
- Haustechnik,
- Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze, Außentreppen).

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Sondergebietes beträgt 2.695 m².
Eine Überschreitung dieser Gesamtfläche ist unzulässig. Für die Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche ist die Summe sämtlicher Sortimente einschließlich der Konzessionäre maßgebend.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundfläche (GR) § 19 Abs. 1 BauNVO	Grundfläche (GR2) für Nebenanlagen § 19 Abs. 4 BauNVO	Geschossfläche (GF) § 20 Abs. 2 BauNVO
SO – Einzelhandel	max. 3.750 m²	max. 650 m²	max. 7.950 m²

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) innerhalb des Geltungsbereiches ist den Festlegungen in der Plandarstellung zu entnehmen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Gebäude/ bauliche Anlagen

Erdgeschoss: max. 5,50 m.
1. Obergeschoss: max. 10,80 m.
2. Obergeschoss: max. 14,80 m.

Definition:
Zu messen ab OK FFB-Höhe (Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss) der baulichen Anlage bis zum oberen Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen.

2.3.2 Höhenlage

Die OK FFB-Höhe der jeweiligen Geschossebenen ist auf folgende Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu legen:

Geschossebene	Höhenkote in Meter über NHN
Erdgeschoss	533,45 m ü. NHN
1. Obergeschoss	537,97 m ü. NHN
2. Obergeschoss	542,89 m ü. NHN

Eine Höhendifferenz bis max. 0,3 m ist jeweils zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Durch die Festlegung der Baugrenzen wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BAUGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO geregelt. Diese untergliedern sich in Baugrenzen für die Hauptnutzungszwecke sowie Bauflächen für Zubehöranlagen. Auf die Festsetzungen durch Planzeichen wird Bezug genommen.

4.1 Nebenanlagen

Sämtliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Mobile Anlagen im Zusammenhang mit der gastronomischen Außenbewirtung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

4.3 Verkehrsflächen und Außenbereich Café

4.3.1 Zufahrten

Die Ein- und Ausfahrt zur Großgarage darf ausschließlich über die Heimstättenstraße gemäß Plandarstellung erfolgen.

Die Anlieferung und Müllabfuhr ist nur über die Falkenstraße – Ein- und Ausfahrt über die Heimstättenstraße – bis zur Anlieferungszone gemäß Plandarstellung zulässig.

4.3.2 Stellplätze

Es wird folgender KfZ-Stellplatzschlüssel festgesetzt:

- Für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr.
- Für Gastronomie ein Stellplatz je 20 m² Gastfläche innerhalb eines Gebäudes und ein Stellplatz je 40 m² Gastfläche im Außenbereich.

Für Gaststätten, Cafés und Bars ist ein Fahrradabstellplatz je 10 Sitzplätze im Innenbereich herzustellen, für zugehörige Gaststättenbetriebe außen zusätzlich ein Stellplatz je 6 Sitzplätze im Außenbereich.

4.3.3 Außenbereich Café

Die Fläche „Außenbereich Café“ dient der Unterbringung eines Gastronomieaußenbereichs, dem Aufenthalt sowie untergeordnet dem Fußwegeverkehr von Besuchern des Vorhabens. Zulässig sind Einrichtungen und Mobiliar für Außengastronomie- und Freischankflächen, Sitzgelegenheiten und temporäre, dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes untergeordnete Anlagen und Nutzungen (z. B. saisonale Verkaufs- und Aktionsstände).

5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Das auf den privaten Verkehrsflächen, den überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Für die privaten Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen ist das Niederschlagswasser dabei über Zisternen zu puffern und anschließend über Rigolen zu versickern. Die Rigolen sind frostsicher in einer Tiefe von ca. 1,20 m auszuführen.

In der Großgarage ist ein durchlässiger Bodenbelag mit Eignungsnachweis (sog. abwasserbehandelnde Flächenbeläge) zu verwenden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Betriebs-/ Geschäftsgebäude

Dachform:	Flachdach (FD).
Dachneigung:	Abschrägung der nach Westen orientierten Seite im 1. und 2. Obergeschoss bis 45° gemäß Plandarstellung zulässig. Abschrägung der nach Norden orientierten Seite im 1. Obergeschoss bis 30°gemäß Plandarstellung zulässig.
Dachdeckung:	Kombination aus extensiver und intensiver Dachbegrünung. Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen, Oberlicht/ Lichtkuppeln und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
Dachaufbauten:	Zulässig nur in Form erforderlicher technischer Anlagen, aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und Oberlicht/ Lichtkuppeln, ansonsten unzulässig. Technische Anlagen sind einzuhausen, ausgenommen sie dienen der regenerativen Energiegewinnung.
Dachüberstand:	Zulässig gemäß der Festsetzung der Baugrenzen.

6.1.2 Einfriedungen

Zu öffentlichem Grund sind keine Einfriedungen zulässig. Einfriedungen sind nur an den nach Westen und Norden orientierten Grundstücksgrenzen zulässig.

Eine Änderung oder ein ersatzweiser Neubau der im Bestand vorhandenen Mauer an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 867 ist zulässig; Art. 6 BayBO bleibt unberührt.

Art und Ausführung:	Metallzaun, Maschendrahtzaun, lebende Zäune, Mauern in Naturstein als Steingitterkörbe oder als Sichtmauerwerk. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
Höhe der Einfriedung:	max. 2,00 m, gerechnet ab fertigem Gelände zulässig.
Sockel:	unzulässig.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich zur Heimstättenstraße orientieren. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestelen oder Fahnenmasten sind unzulässig.

Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

Je Unternehmen sind maximal zwei Werbeanlagen am Ort der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein ergänzendes Firmenzeichen oder Emblem.

Temporäre Werbeanlagen für Aktionsaufsteller, Kampagnewerbung und Sonderaktionen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Gestaltung des Geländes

6.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Das Geländeniveau im Sondergebiet ist den angrenzenden Grundstücksflächen und Erschließungsstraßen anzupassen.

6.3.2 Stützmauern

Stützmauern im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über fertigem Gelände zulässig.

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

GRÜNORDNUNGSPLAN

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

7 BELAGSARTEN

Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Befestigung der Vorrang einzuräumen, soweit dies den betrieblichen Belangen nicht im Wege steht.

8 FASSADENBEGRÜNUNG

Die nach Westen ausgerichtete Wand des Erdgeschosses ist gemäß Plandarstellung zu begrünen. Die Begrünung ist mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste Ziffer 12 durchzuführen.
Als Pflegemaßnahme ist ein jährlicher Pflegeschnitt durchzuführen.

9 HECKENPFLANZUNG

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich ist eine einreihige Hecke gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste nach der Ziffer 11 zu verwenden. 1-2-mal jährlich ist je nach Bedarf ein Form- und Pflegeschnitt durchzuführen.

Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Die uneingeschränkte Sicht bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist sicherzustellen.

10 BLUMENWIESE

Zwischen Hecke und Außentreppe ist eine Blumenwiese anzusäen. Ansaatstärke 3 g/m². Die Fläche ist je nach Bedarf 2-3-mal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

11 DACHBEGRÜNUNG

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung hat auf einer Fläche von mindestens 1.600 m² zu erfolgen. Es ist eine Substratschicht in der Stärke von 8 bis 12 cm aufzubringen.
Ansaat einer biodiversen Blüh-Kräuter-Wiese mit Sedum-Sprossen.

Intensive Dachbegrünung mit Strauchpflanzungen

Die intensive Dachbegrünung ist auf einer Fläche von mindestens 500 m² vorzunehmen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 35 cm aufzubringen. Im Bereich der Strauchpflanzungen sind mindestens 60 cm vorzusehen.
Ansaat einer biodiversen Blüh-Kräuter-Wiese mit Sedum-Sprossen.
Die Lage der Strauchpflanzungen ist variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist. Die Mindestanzahl an Sträuchern umfasst 50 Stück.

Die Wiesenflächen sind nach Bedarf 1-2-mal jährlich zu mähen. Bei den Sträuchern ist je nach Bedarf 1-3-mal jährlich ein Form- und Pflegeschnitt durchzuführen.

13 ZEITPUNKT DER ANSAATEN UND PFLANZUNGEN

Für die Ansaaten und Pflanzungen ist eine verbindliche Frist von 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des Gebäudes festgesetzt.

14 GESTALTUNGS- UND PFLEGEMASSNAHMEN

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

15 ARTENSCHUTZMASSNAHMEN

Bei den Außen- und Werbeanlagenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „warmweiß" mit max. 2700 K) zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen, d. h., nach unten gerichtetem Licht, gelenkt wird. Strahler und Bodenleuchten sind daher nicht zulässig.

Die Werbebeleuchtung ist zwischen 23:00 und 6:00 Uhr abzuschalten.

SCHALLSCHUTZ

16 FESTSETZUNGEN GEMÄSS SCHALLTECHNISCHER UNTERSUCHUNG

16.1 Kontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsgröße (Fläche in m²)	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m²		Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
4.558	59	43	95.6	79.6

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenzen, Winkelangaben in (0° in Richtung Norden)		Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)/m²	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	8	45	0	0
B	45	103	4	5
C	103	158	0	2
D	158	189	2	4
E	189	231	3	4
F	231	8	0	1

UTM-Koordinaten Bezugspunkt (Strahlmittelpunkt)	
Rechtswert: 32665990	Hochwert: 5338083

16.2 DIN 4109

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z. B. Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen:

In Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La ≥ 62 dB(A) sind Büros so zu planen, dass mindestens ein Fenster von schutzbedürftigen Räumen in einem Bereich vorhanden ist, an dem die maßgeblichen Außenlärmpegel < 62 dB(A) betragen (Grundrissorientierung).

Alternativ muss durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume gewährleistet werden, dass vor den Fenstern ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) nicht überschritten wird. Ist dies der Fall, sind diese Räume auch an der lärmzugewandten Seite zulässig.

Büroräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung) nicht möglich sind.

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

1 PLANGRUNDLAGE

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

2 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

In den Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende Eingrünung der Baulichkeiten zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.

3 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.

4 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

5 GEHÖLZPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese nicht in das Lichtraumprofil hineinragen dürfen und die Straße eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,0 m gewährleisten muss.

Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Die uneingeschränkte Sicht aus der Tiefgarage ist sicherzustellen.

6 PFLANZLISTEN

<u>Hecke [Erdgeschoss], beispielsweise:</u>

- Carpinus betulus (Hainbuche)
  - 2xv, mB, 100-125
  - sommergrün
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
  - 2xv, mB, 100-125
  - sommergrün
- Ligustrum vulgare ‘Atrovirens’ (Wintergrüner Liguster)
  - 3xv, mB, 100-125
  - wintergrün

<u>Fassadenbegrünung [Erdgeschoss], beispielsweise:</u>

- Akebia quinata (Schokoladenwein)
  - 3xv, iC, 150-200
  - sommergrün
- Clematis vitalba (Waldrebe)
  - 3xv, iC, 150-200
  - sommergrün
- Lonicera henryi (Immergrünes Geißblatt)
  - 3xv, iC, 150-200
  - immergrün

Sträucher [Dachflächen], beispielsweise:

- Amelanchier ovalis (Kupfer-Felsenbirne)
  - 3xv, mDb, 150-175
  - Höhe: 4-6 m
- Cornus mas (Kornelkirsche)
  - 3xv, mDb, 150-175
  - Höhe: 4-7 m
- Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
  - 3xv, mDb, 150-200
  - Höhe: 4-6 m
- Weitere geeignete Gehölze
  - Rosa canina (Hundsrose),
  - Rosa gallica (Essig-Rose),
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball),
  - Genista pilosa (Behaarter Ginster).

7 ARTENSCHUTZ

Großflächige Verglasungen stellen für Vögel tödliche Fallen dar. Es wird daher empfohlen Vogelschutzsicheres Glas zu verwenden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird hingewiesen:
https:llvogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere 202 2 D.pdf.

Gebäudebrüter und Fledermäuse

Um mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, deren Nester, Wochenstuben- oder Überwinterungsquartiere sich potenziell in alten Gebäuden befinden auszuschließen, wird folgende Vermeidungsmaßnahme vorgegeben:

- Abrissarbeiten, Umbauten und Anbauten außerhalb der Überwinterungszeit sowie nicht innerhalb der Wochenstubenzeit.

Vögel

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/ Verletzung oder auch Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Brutzeit: Anfang März bis Ende September).

8 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten. Zusätzlich ist das Merkblatt 4.3/15 der LfU für die Verwendung von wasserdurchlässigem Untergrund in Tiefgaragen sowie das Merkblatt der Stadt München heranzuziehen.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung von Verkehrsflächen sind auch gelöste Schadstoffe zu berücksichtigen. Verwiesen wird hierzu auf das Merkblatt DWA A138-1 Tabellen 5-7.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig bei der Stadt Fürstenfeldbruck zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen

Vor Festlegung der Lage von Rigolen sind noch Altlastenuntersuchungen durchzuführen, damit in den unbelasteten, gewachsenen Boden versickert wird. Für die Rigolen und Zisternen sind ausreichend dimensionierte Wartungszugänge vorzusehen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist zusammen mit einem Überflutungsnachweis mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

9 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.

10 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen nicht blinken; § 33 Abs. 2 StVO ist entsprechend zu beachten. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.

11 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Fürstenfeldbruck bzw. 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 BayDschG wird verwiesen.

12 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 ggf. zu überarbeiten (Stadtwerke/ Feuerwehr).

13 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Der angefallene Müll wird über eine Müllsammelstelle bereitgestellt und kann direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

14 ALTLASTEN

Im Bereich der Tankstelle kann es zu Verunreinigungen des Untergrunds gekommen sein. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Fürstenfeldbruck zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

15 GESTALTUNG DES GELÄNDES

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

16 DIN-NORMEN

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

17 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 866/1 und 867 der Gemarkung Fürstenfeldbruck mit einer Fläche von ca. 4.600 m².

18 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.