

**VORENTWURF  
BEBAUUNGSPLAN NR. 36-1 „KREBSENBACH  
NORD“**

**A PLANZEICHNUNG**

**B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**D HINWEISE DURCH TEXT**

**E VERFAHRENSVERMERKE**

**SATZUNG VOM .....**

Vorhabenträger DLE Land Development GmbH

Entwurfsverfasser ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Plandatum Vorentwurf vom 18.10.2023

## **Präambel**

Die Stadt Fürstentfeldbruck stellt diesen Bebauungsplan Nr. 36-1 „Krebsenbach Nord“ gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I. Nr. 221),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385,586),

dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.3.2023 (BGBl. I Nr. 88),

dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) und

der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) auf.

## **A. PLANZEICHNUNG**



# Bebauungsplanvorentwurf Nr. 36-1

## "Krebsenbach Nord"

### Stadt Fürstentfeldbruck



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland  
 Tel: +49 2129 5662090 mail@isr-planung.de

Stand 18.10.2023, angefertigt durch:

#### Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH** maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (müNHN)

**FH** maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (müNHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig

nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentlicher Fuß- und Radweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Parkanlage

Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh (G) -, Fahr (F) - und Leitungs (L) - rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen (St), Carports (Cp) und Tiefgaragen (TGa) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2 und 6.3 der textlichen Festsetzungen  
Baugrenze mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts

Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 6.2 und 6.3 der textlichen Festsetzungen  
Baugrenze mit maßgeblichen Außenlärmpegeln > 61 dB(A)

Balkone

Anforderung an die Gestaltung

Firstrichtung mit Angabe der Anzahl der Firste gem. Nr. 12 der örtlichen Bauvorschriften

**SD, FD** Dachform: Satteldach, Flachdach

Nachrichtliche Darstellung

Straßenplanung

Bestand

bestehende Gebäude

Gemeindegrenze

403 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Geländehöhe mit Höhenangabe in müNHN

Bestandsbaum

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

- 1.1 Die Baugebiete WA 1 bis WA 5 (inkl. Teilflächen) sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 (inkl. Teilflächen) sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

#### **Grundfläche**

- 2.1 Die festgesetzte Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4.1 und WA 4.2 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschl. Einhausung) sowie Kellerräume bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

#### **Geschossfläche**

- 2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

- 2.3 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist
  - bei baulichen Anlagen mit Flachdach (FD) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (GH) und
  - bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (SD) der obere Abschluss des Dachfirstes (FH)über Normalhöhennull (m ü NHN) (= unterer Bezugspunkt) maßgeblich.
- 2.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 (inkl. Teilflächen) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien auf der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 2.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen auf der gesamten Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei müssen diese um mindestens 1,5 m von jeder Gebäudeaußenkante zurückspringen. Im Übrigen darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Umwehungen und Geländer um bis zu 1,1 m überschritten werden.



### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

#### Terrassen

- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden um maximal 1,5 m je Hauseinheit auf einer Breite von maximal 5,0 m überschritten werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3 und WA 5 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen, sowie zugehörigen Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwänden um maximal 2,0 m je Hauseinheit auf einer Breite von maximal 5,0 m überschritten werden.

Terrassen und zugehörige Terrassenüberdachungen in Richtung öffentlicher Straßenverkehrsflächen, öffentlicher Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sowie öffentlicher Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind unzulässig.

#### Balkone

- 3.2 Balkone sind ausschließlich entlang der festgesetzten Baugrenzen mit der Markierung  auf einer Breite von maximal 5,0 m je Balkon zulässig. Die mit der Markierung  festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,0 m je Hauseinheit überschritten werden.

#### Loggien

- 3.3 Loggien sind entlang aller festgesetzten Baugrenzen zulässig und dürfen eine Breite von in Summe 2/3 einer Fassadenbreite nicht überschreiten.

#### Erker, Vordächer

- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Vordächer) um maximal 1,0 m auf einer Breite von in Summe 2/3 einer Fassadenbreite überschritten werden.

#### Aufzugsaufbauten bzw. Treppenräume für Tiefgaragen

- 3.5 Aufzugsaufbauten bzw. Treppenräume für die Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Bereichen zulässig.

### **4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 4.1 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage 1 zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg darf in der Lage und Führung um 3 m abweichen.

### **5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- 5.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- 5.2 Oberirdische Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ und „Cp“ festgesetzten Bereichen zulässig.

- 5.3 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Bereichen zulässig. Darüber hinaus sind Kellerräume in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „TGa“ festgesetzten Flächen zulässig.

## **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 6.1 Die mit „GL1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 6.2 Die mit „GL2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, und der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 6.3 Die mit „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und des Fuß- und Radverkehrs sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 6.4 Die mit „GF“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- 6.5 Die Verkehrsfläche Quartiersplatz mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mit einem Fahrrecht zugunsten des Anlieferverkehrs für Anlieger zu belasten.

## **7. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

### **Grundwasser**

- 7.1 Unter allen unterirdischen Gebäudeteilen, die tiefer als der Hochwasserstand von 515,76 m ü. NHN in den Boden einbinden, ist unter der Gründungssohle ein 0,30 m mächtiger Rollkieskoffer aus Kies der Körnung 16/32 mm auf geotextiler Trennlage einzubauen.

## **8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **Passiver Schallschutz**

#### **8.1 Bauschall-Schalldämm-Maß**

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///MA///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.



Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten.

### 8.2 Fensterunabhängiges Lüften

An Gebäudefronten, die an den mit Schrägschraffur (///L///) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen oder fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen. Das erforderliche Schalldämmmaß gemäß Ziffer 8.1 darf hierbei nicht unterschritten werden.

### 8.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 8.1 und 8.2 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

## 9. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### **Dachbegrünung**

- 9.2 Dächer von Tiefgaragen sind auf den außerhalb von Gebäuden und befestigten Flächen liegenden Bereichen mit einem fachgerechten, mindestens 0,6 m zzgl. Drainageschicht hohen und durchwurzelbaren Bodenaufbau zu versehen und zu begrünen. Bei Baumstandorten ist das Bodensubstrat um zusätzlich mindestens 0,3 m auf mindestens 0,9 m zzgl. Drainageschicht zu erhöhen.
- 9.3 Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Carports sind mit einer fachgerechten, mindestens 0,1 m hohen Substratschicht zzgl. Drainageschicht zu versehen und zu begrünen. Alle Bepflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (siehe Hinweise) entsprechen.

## **Straßenbaumpflanzungen**

### 9.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind mindestens 12 standortgerechte Bäume als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen vorzusehen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort darf innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich um 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

### 9.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind mindestens 3 standortgerechte Bäume als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen mit vorzusehen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort darf innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz um 3 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

### 9.6 Öffentliche Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist mindestens 1 standortgerechter Baum als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen vorzusehen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort darf innerhalb der Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg um 3 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

## **Öffentliche Grünfläche**

### 9.7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 1

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage 1 sind mindestens 30 mittelgroßkronige bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte mit der Kennung A dürfen jeweils um 1 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Im Übrigen dürfen die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte jeweils um 5 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 1 vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

- 9.8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 2  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage 2 sind mindestens 13 mittelgroßkronige bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 5 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage 2 vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

- 9.9 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Quartiersplatz sind mindestens 6 standortgerechte Bäume als hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen vorzusehen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 3 m innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Die genaue Lage der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche Quartiersplatz darf in der Lage um 3 m innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Quartiersplatz mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

- 9.10 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün  
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind standortgerechte Sträucher, geschnittene Hecken(-kuben), Boden-decker, Wiesen und/oder Rasen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: mindestens 3 Triebe, Höhe mindestens 100 - 120 cm

### **Private Grünfläche**

- 9.11 Baumpflanzungen  
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Alternativ sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche zwei Laub- oder Obstbäume der 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

- 9.12 Innenhöfe im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3  
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1, P2, P3 und P4 sind die Flächen zu mindestens 20 % mit standortgerechten Sträuchern, geschnittenen Hecken(-kuben), Boden-deckern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hierbei ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die jeweils nachfolgend aufgeführte Anzahl hochstämmiger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- P1 – 1 Baum
- P2 – 3 Bäume
- P3 – 7 Bäume
- P4 – 7 Bäume

Je Baum ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen vorzusehen. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

#### 9.13 Übergang zur Parkanlage 1

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 ist eine Bepflanzung mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden, Gräsern und/oder Wiesenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Hierbei sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 in Summe 21 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baum ist ein durchwurzelbares Substratvolumen mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Volumen vorzusehen. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18-20 cm

#### 10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 10.1 Oberirdische Stellplätze sind in sickerfähiger Oberfläche oder in Pflaster mit offenen Fugen herzustellen.

#### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO)**

##### 11. **Dachgestaltung**

- 11.1 Flachdächer sind mit einer Neigung von bis zu 15° auszubilden. Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 40° auszubilden.

##### 12. **Anzahl der Firste**

Innerhalb der mit der Kennzeichnung F festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die nachfolgende definierte Anzahl der Firste zulässig:

- F1: Ein First
- F2: Zwei Firste
- F3: Drei Firste

##### 13. **Fassadengestaltung**

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und aneinandergrenzende Reihenhäuser (Hausgruppen) sind hinsichtlich ihrer Material- und Farbgestaltung sowie der Höhen- und Dachneigung gleich auszubilden. Für untergeordnete Fassadenflächen (bis maximal 20% der Einzelfassade) können auch andere Materialien oder Farben verwendet werden.

Aneinandergrenzende Carports sind in gleicher Höhe, Tiefe und Materialität auszubilden.

#### **14. Nebenanlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 4.1, WA 4.2 und WA 4.3 ist je Wohneinheit ein Gartenhaus mit maximal 15 m<sup>3</sup> umbauten Raum und einer maximalen Höhe von 2,50 m. zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 5 sind Gartenhäuser unzulässig. Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des § 14 Abs. 1 BauNVO unberührt.

#### **15. Einfriedungen**

15.1 Einfriedungen für Mülltonnenstellplätze sind mit Hecken oder Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen oder als Müllschrank zu errichten. Die Standorte und/oder deren Einfriedungen sind so anzuordnen, dass die Behälter selbst von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Die Pflanzqualitäten sind der Anlage 1 der Gestaltungssatzung von Fürstfeldbruck zu entnehmen.

15.2 Einfriedungen sind ausschließlich als standortgerechte geschnittene oder freiwachsende Hecke oder einer Kombination von Hecken mit offenen Zäunen in einer Höhe von 1,40 m zulässig. Hecken und Kletterpflanzen mit Efeu oder ähnlichen Gewächsen sind hiervon ausgenommen. Sofern Einfriedungen an öffentlich festgesetzte Flächen oder an eine mit einem Gehrecht festgesetzte Fläche angrenzen, sind Zäune auf der dem öffentlichen Raum abgewandten Seite der Hecke anzuordnen.

#### **16. Vorgärten**

16.1 Die Vorgartenbereiche werden als die Flächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche oder privaten Grundstückszuwegungen und vorderer Hausfassade, einschließlich deren Verlängerung zur Grundstücksgrenze, definiert (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO). Die Tiefe der Vorgärten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.

Die Vorgartenzonen sind mindestens mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, geschnittenen Hecken(-kuben), Bodendeckern, Wiesen und/oder Rasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und pflegen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Hauszuwegungen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Anlagen zur Energie- und Wärmeversorgung, offene Fahrradabstellplätze und Mülltonnenstellplätze sowie deren Einfriedungen.

16.2 Das Bedecken von Flächen mit Steinschüttungen jeglicher Art (zum Beispiel Schotterflächen und/oder Steingabionen) und Kunstrasen ist nicht zulässig.

#### **17. Werbeanlagen**

17.1 Die Verwendung von beleuchteten und selbstleuchtenden Außenwerbeanlagen wie z.B. Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig.

- 17.2 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Je Geschäftseinheit, Büro oder sonstiger zulässiger Nutzung ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und in der Fläche für Gemeinbedarf dürfen einzelne Werbeanlagen eine maximale Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 4 (inkl. Teilflächen) dürfen einzelne Werbeanlagen eine Größe von 0,125 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## C. Nachrichtliche Übernahme

### 18. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets (HQextrem).

## D. HINWEISE

### 1. Artenschutz

Auf Grundlage einer artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird derzeit davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Zur detaillierten Untersuchung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

### 2. Bodendenkmäler

Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) unverzüglich zu melden. Auf die Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG wird hingewiesen. Weiter wird auf den bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 6 BayDSchG für jede Art der Veränderung an den Denkmälern und in ihrem Nähebereich (Wirkungsraum/Sichtbeziehungen) und der Meldepflicht nach Art 8 DSchG hingewiesen.

### 3. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 4. Verkehr und Stellplätze

Die Herstellung von Stellplätzen bemisst sich nach der Verkehrsuntersuchung mit inkludierten Verkehrs- und Mobilitätskonzept vom Büro gevas humberg & partner (Stand: Juli 2023) in Verbindung mit der Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätze der Stadt Fürstenfeldbruck (GaStS) in der jeweils gültigen Satzung.

## 5. Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet gilt die „Satzung der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebaute Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen (GestS)“ in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag keine anderen Regelungen getroffen werden.

## 6. Pflanzqualität (Baumpflanzung)

Die Pflanzqualität (Baumpflanzungen) ist unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) sowie der gültigen Gestaltungssatzung (GestS) gemäß Anlage 1 auszuführen.

Standortgerechten und vorwiegend heimische Gehölzarten sind gemäß der Pflanzliste der GestS Fürstenfeldbruck:

### a) geschnittene Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

*Acer campestre* - Feldahorn (heimisch)

*Carpinus betulus* - Hainbuche (heimisch)

*Crataegus monogyna* - Weißdorn (heimisch)

*Fagus sylvatica* - Rotbuche (heimisch)

*Ilex aquifolium* - Ilex (heimisch)

*Taxus baccata* - Eibe (heimisch)

*Hibiscus syriacus* - Strauchheibisch (blühende Hecke, bienenfreundlich)

*Photinia x fraseri* - Glanzmispeln

*Berberis thunbergii* - Grüne Heckenberberitze

*Amelanchier spec.* - Kleinwüchsige Felsenbirnen (Insekten- und Vogelfutterpflanze)

*Ligustrum vulgare* - Liguster (Bienen- und Vogelweide)

### b) freiwachsende Hecken

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

*Acer campestre* - Feldahorn (heimisch)

*Amelanchier lamarckii* - Felsenbirne

*Carpinus betulus* - Hainbuche (heimisch)

*Cornus mas* - Kornelkirsche (heimisch)

*Corylus avellana* - Hasel (heimisch)

*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn (heimisch)

*Ilex aquifolium* - Ilex (heimisch)

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche (heimisch)

*Prunus spinosa* - Schlehe (heimisch)

*Rosa spec.*, z. B. *canina* - Strauchrosen

*Salix* in Sorten, vor allem *aurita* und *cinerea* - Weiden (heimisch, 1a-Pollen und Nektarweide)

*Viburnum opulus* und *lantan* - Schneeball (heimisch)

*Sambucus racemosa* - Hirschholunder

*Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder

*Rhamnus frangula* - Faulbaum

*Berberis vulgaris* - Berberitze, Gemeiner Sauerdorn

*Cytisus scoparius* - Besenginster (warme Standorte)

*Ligustrum vulgare* - Liguster

c) Bäume

Botanische Bezeichnung- Deutscher Name

Acer in Sorten -Ahorn (heimisch)

Ainus glutinosa – Schwarzerle

Ainus incana – Grauerle

Carpinus betulus – Hainbuche (heimisch)

Carpinus betulus „Fastigiata“ – Säulenform, für beengte Verhältnisse

Corylus colurna – Baumhasel (heimisch)

Crataegus x prunifolia – Pflaumenblättriger Weißdorn (heimisch)

Gingko biloba – Gingko

Gleditsia triacanthos Skyline – Dornenlose Gleditschie

Cydonia oblonga- Echte Quitte

Mespilus germanica- Echte Mispel

Magnolia kobus – Kleinkronige Magnolie

Malus-Hybride – Zieräpfel

Prunus avium „Piena“- Gefülltblühende Vogelkirsche

Prunus in Sorten- Zierkirschen

Quercus in Sorten – Eichen (heimisch)

Quercus frainetto „Trump“ Säulenförmig, für beengte Verhältnisse

Sophora japonica – Schnurbaum

Sorbus aria – Mehlbeere (heimisch)

Sorbus aucuparia- Eberesche (mährische Form, essbar)

Tilia in Sorten – Linde (heimisch)

d) Kletterpflanzen

Botanische Bezeichnung - Deutscher Name

Hedera helix - Gemeiner Efeu

Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Selbstklimmender Wilder Wein

Polygonum aubertii - Schlingknöterich

Clematis vitalba u.a. Clematis-Wildarten -Gemeine Waldrebe u. a. Wildarten

Clematis montana 'Rubens' - Berg-Waldrebe

Rosa spec. - Kletterrosen

Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Geißblatt

Hinweis: Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Mäh-  
schutz, Bewässerungsset (schwarz) und Pflanzenverankerung (Pfahl-Dreibock).  
Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume ggf. durch Baumbü-  
gel (Rundbügel) oder anderen geeigneten Einbauten dauerhaft zu schützen.

## 7. Grundwasser

Zum Bebauungsplan ist vom Büro Crystal Geotechnik ein Gutachten zur Ab-  
schätzung des durch die geplante Bebauung verursachten Grundwasserstaus  
(Stand: 23.08.2023) erarbeitet worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans  
liegen hohe Grundwasserstände (< 3 Meter unter Geländeoberkante) vor. Es  
wird empfohlen, unterirdische Bauteile wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen.

Fenster und Schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindrin-  
gendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen. Drainagen zur permanen-  
ten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.



## 8. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Fürstenfeldbruck und dem Grundstückseigentümer wird zur Umsetzung der Planung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 9. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Gutachten, auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Stadt Fürstenfeldbruck, Hauptstraße 31 in 82256 Fürstenfeldbruck, eingesehen werden.

## E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am \_\_\_\_\_ gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. \_\_\_\_\_ erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ .

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Stadtrat Fürstenfeldbruck am \_\_\_\_\_ gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes i.d.F.v. \_\_\_\_\_ erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ .

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. \_\_\_\_\_ wurde vom Stadtrat Fürstenfeldbruck am \_\_\_\_\_ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am \_\_\_\_\_. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den .....

.....  
Bürgermeister