

Stadt Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 50/11-1

„Bereich zwischen Kurt-Huber-Ring und Industriestraße“

1.Änderung

- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Textliche Hinweise
- D Begründung

Stand: Entwurf

Planverfasser
Zwischenräume Architekten+Stadtplaner GmbH
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses
Blutenburgstraße 85
80634 München
+B.Weihls
Landschaftsarchitektin BDLA
Insterburger Straße 7
81929 München

Stadt Fürstenfeldbruck
Oberbürgermeister Erich Raff
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß

§ 2 Abs.1 und §§ 9, 10, 12, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I, S.4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 09.03.2021(GVBl. S.74), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §4 des Gesetzes vom 25.05.2021(GVBl. S.286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

diesen Bebauungsplan, bestehend aus Textteil und Planzeichnung,
als Satzung.

B Textliche Festsetzungen

1. Allgemein
 - 1.1 Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 50/11 von 2008 vollständig.

2. Art der Nutzung
 - 2.1 Es ist ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.
 - 2.2 Im Urbanen Gebiet sind
 - im Erdgeschoß an der Nordseite des Gebäudes: die Nutzung einer Kindertagesstätte mit 2 Kinderkrippengruppen festgesetzt.
 - im Erdgeschoß im südlichen Anschluss an die Kinderkrippe: Gewerbeeinheiten oder Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt.
In den Gewerbeeinheiten sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
 - im Erdgeschoß, Straßen abgewandt: gewerbliche Wohnnutzungen, in Sinne von Service-Wohnen oder Wohnheimen, zugelassen.
 - über dem Erdgeschoß: Wohnen und in untergeordneten Anteilen auch Flächen für Nutzungen im Sinne des §13 BauNVO oder Büros zulässig.
 - 2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §6a Abs. 3 sind nicht zulässig.

3. Maß der Nutzung
 - 3.1 Es ist eine Verkaufsfläche für FOOD- Artikel mit 800 qm zulässig - unter Beachtung bestehender Dienstbarkeiten für dieses Warensegment.
 - 3.2 Die Fläche für die Kinderkrippe soll mindestens 325 qm BGF betragen.
 - 3.3 Eine Grundflächenzahl „GRZ erweitert“ einschließlich der Flächen nach §19(4) BauNVO ist mit 0,98 zugelassen.
 - 3.4 Die zulässige Geschoßfläche GF mit 5.550 qm darf mit der Wärmedämmung der

Umfassungswände um bis zu 280 qm überschritten werden.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Abstandsflächen sind gemäß der „Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck“ vom 27.1.2021 sowie der aktuellen BayBO (Rechtsgültigkeit am 1.2.2021) angeordnet.
- 4.2 Abweichend davon werden die Abstandsflächen generell vom 0,4 H auf 0,5 H vergrößert. Ausgenommen von dieser Vergrößerung sind die Abstandsflächen des „Turms“, des südwestlichen 7-geschoßigen Gebäudeteils.
- 4.3 Die Flächen mit den Abstandsflächenübernahmen für die grenzständigen Gebäude auf Flur Nr. 1000/30 sind von diesen Abstandsflächen freizuhalten. Hier ist für die gegenüberliegenden Abstandsflächen des Neubaus eine verkürzte Abstandsfläche bis zu 0,1 H zugelassen.

5. Baukörpergestaltung

- 5.1 Als Dachform sind Glasdächer oder begrünte Flachdächer zugelassen.
- 5.3 Alle Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Wegefläche oder Dachterrassen genutzt werden. Flächen mit Photovoltaik-Anlagen sind zu begrünen.
- 5.3 Die extensive Dachbegrünung ist als pflegeextensiver, artenreicher, autochthoner Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat anzulegen. Das Substrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen, gültig zum Zeitpunkt der Ausführung. Es ist ein durchwurzelbarer fachgerechter Bodenaufbau von mind. 12 cm Stärke vorzusehen. Abweichend davon ist im 1. OG ist eine intensive Dachbegrünung mit Gehölzen auf mind. 1/3 der nach oben offenen Binnenfläche auszuführen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Substratstärke von mind. 45 cm vorzusehen. Ebenso sind im Bereich der Dachterrassen mind. 15 qm intensiv zu begrünen.
- 5.4 Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig und im Abstand ihrer Höhe zur Dachkante angebracht sind.
- 5.5 Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten für Lüftungsanlagen und Aufzugsanlagen werden darüber hinaus zugelassen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt sind.
- 5.6 Es ist zu gewährleisten, dass auf der Tiefgaragendecke außerhalb von Gebäuden, Fahrspuren, Stellplatz- und Wegeflächen für die Pflanzflächen ein fachgerechter durchwurzelbarer Mindestaufbau von 60 cm hergestellt werden kann. Auf der Bestandstiefgarage ist aufgrund der Statik ausnahmsweise eine Reduktion auf 25 cm zulässig.
- 5.7 Im Bereich der Kindertagesstätte ist eine Überschreitung der Baugrenze mit einem Vordach über dem Erdgeschoß umlaufend bis zu einer Tiefe von 1,5m, straßenseitig bis 2m, zugelassen.

6. Stellplätze / Nebenanlagen

- 6.1 Für Wohnungen ist bis einschließlich 90 qm Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen, für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze - zuzüglich 10 % für Besucherstellplätze. Für andere Nutzungen gilt die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ der Stadt Fürstenfeldbruck.
- 6.2 Mit dem Bauvorhaben neu errichtete öffentliche Parkplätze im angrenzenden Straßenraum werden nicht auf den Stellplatznachweis angerechnet.
- 6.3 Bei Nachweis von Kunden- oder Besucherstellplätzen in der Tiefgarage ist die freie Zufahrbarkeit der zugeordneten Stellplätze durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.
- 6.4 Oberirdische Stellplätze sind nur frei zufahrbar zulässig.

- 6.5 Grenzen Stellplätze auf dem Baugrundstück mit Ihrer Stirnseite an nicht befestigte Flächen, so sind die Überhangbereiche über 4,30m Stellplatztiefe hinaus zu begrünen.
 - 6.6 Abstellanlagen für Fahrräder sind entsprechend der Kommunalen Fahrradabstellatzung zu erbringen und gut erreichbar unterzubringen. Abstellanlagen für Fahrräder für die Kinderkrippe und Gewerbe sind in räumlicher Nähe zu den Eingangsbereichen zu errichten.
 - 6.7 Stellplätze, Tiefgaragen mit Ihren Rampen und Fahrradabstellanlagen sind auf den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Sie sind abgestimmt mit der Gestaltung und im zeitlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude zu errichten. Müllbehälter sind in ausreichender Zahl in der Tiefgarage unterzubringen.
 - 6.8 Erforderliche Schaltkästen oder Trafoanlagen sind in die Gebäude oder Nebenanlagen gestalterisch zu integrieren.
 - 6.9 Neue Anlagen für Luftschächte zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind bodengleich und bis zu einer Tiefe von 1,5 m auch entlang des Gebäudes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
 - 6.10 Grundleitungen des Gebäudes sind unterhalb der Gehwegaufweitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gebäudenah zugelassen.
7. Geländeanschüttungen und -abgrabungen
- 7.1 Generell sind Geländeanschüttungen und -abgrabungen nur im Rahmen der Anpassung an die Umgebung zugelassen. Erhöhte und überhöhte Pflanzflächen auf der Tiefgarage sind bis zur Höhe der bestehenden Belüftungsschächte (1m über Oberkante der Tiefgaragendecke) zulässig.
8. Einfriedungen
- 8.1 Einfriedungen sind ausschließlich für die Freifläche der Kindertagesstätte in Höhe von maximal 1,40m und mit einem Bodenabstand von 10 cm zugelassen, sonst ausgeschlossen.
Bestehende Einfriedungen der Nachbarn bleiben davon unberührt.
 - 8.2. Zum geeigneten Schutz des Kinderspielbereichs sind gegenüber den Fahrspuren im Süden und Westen eingefasste, erhöhte Pflanzflächen mit dichter Bepflanzung zu errichten. Am Wegezugang ist eine Eingangsbarriere zulässig.
9. Werbeanlagen
- 9.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
 - 9.2 Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 0,60 m sind ausschließlich an der Fassade im Erdgeschossbereich der jeweiligen gewerblichen Nutzung zulässig.
 - 9.3 Hinweistafeln sind nur auf dem privaten Grundstück mit einer maximalen Höhenoberkante von 2,00m, einer maximalen Breite von 1,00m und einer maximalen Gesamtfläche von 2,00qm zulässig.
10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 10.1 Verkehrsgeräusche
Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Plangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109:2018-1, entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgeräuschen gegebenenfalls auch weitere

Geräuscheinwirkungen z.B. durch Gewerbe, Kindertageseinrichtung, etc. zu berücksichtigen.

10.2 Tiefgaragen

Die bestehende Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärm-minderungstechnik einzuhausen und bis zu einer Tiefe von 10 m schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) auszukleiden. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

11. Energieeffizienzstandard

Für Gebäude und bauliche Anlagen, bei denen eine wohnliche Nutzung vorgesehen ist, werden ergänzend zur GEG 2020 die KfW-Effizienzhaus 55 - Anforderungen festgesetzt.

12. Grünordnung

- 12.1 Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind flächig zu begrünen und zu bepflanzen. Zum Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Festsetzungen zu den Außenanlagen aufgezeigt und weiterentwickelt sind.
- 12.2 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Gehölze der 1. und 2. Ordnung sind ausschließlich Arten nach Artenliste 12.11 zu verwenden. Bäume der 1. und 2. Ordnung sind in einer Mindestqualität von STU 20-25 zu pflanzen und zu erhalten.
- 12.3 Ausnahmsweise kann von einzelnen Festsetzungen der Grünordnung geringfügig abgewichen werden - in der Flächenausformung und in der Lage einzelner, per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 5m.
- 12.4 Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Hochbaues zu erfüllen.
- 12.5 Bepflanzungen mit nicht heimischen Nadelgehölzen (Thujen- und zypressenartige Gewächse) sind unzulässig.
- 12.6 Für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbares Mindestpflanzvolumen pro Baum von mindestens 5 cbm vorzusehen. Bäume in gefährdeten Positionen sind vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
- 12.7 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und im Bereich von Belagsflächen ist ein zertifiziertes Baumgrubensubstrat zu verwenden. Die Überdeckung der Tiefgarage hat einen Durchlässigkeitsbeiwert von $K_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ zu erfüllen.
- 12.8 Die Flächen nach Planzeichen 6.1 sind mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- 12.9 Vor der Südseite des westlichen Gebäudeteils sind über 2/3 der Fassadenabwicklung Rankhilfen für starkwüchsige Ranker und Schlinger zur flächigen Wandbegrünung herzustellen. Im Innenhof auf der Ebene des 1. Stockwerkes sind in Brüstungsebene vor den Eingangstüren ebenfalls Rankhilfen vorzusehen.
Je 80 cm Abwicklungslänge der Wandbegrünung ist mindestens eine Rankhilfe mit je einem Solitär mit der Mindesthöhe 150-200 cm (siehe 12.11 Artenliste 3) herzustellen und zu erhalten.
- 12.10 Baumbestand und Pflanzgebote sind zu pflegen und zu erhalten. Nachweislich kranke und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Für die bepflanzen Flächen ohne tiefgründigen Erdanschluss ist eine ausreichende Bewässerung sicher zu stellen.

12.11 Artenlisten

ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Gleditsia triacanthos Skyline	Dornenlose Gleditschie
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silber-Linde

ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica „Regent“	Schnurbaum „Regent“
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde
Zelkova serrata „Green Vase“	Jap. Zelkove „Green Vase“

ARTENLISTE 3 Starkwüchsige Ranker und Schlinger

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis montana „Rubens“	Berg- Waldrebe
Lonicera henrii	Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen

12.12 Der Spielplatz im Süden der Anlage ist als Gemeinschaftsanlage für alle Wohneinheiten in einer Größe von 160 qm einzurichten und nutzbar zu halten. Das Spielangebot ist auf den Bedarf von Klein- und Schulkindern auszurichten und mit einem Spielsandbereich mit mindestens 4 qm sowie mindestens einem ortsfesten Spielgerät und einer ortsfesten Sitzgelegenheit auszustatten.

12.13 Private Niederschlagswasser sind auf dem eigenen Grund zu versickern.

C Hinweise durch Text

1. Plangrundlagen
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt.
2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen
Auf die „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“, die „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellsatzung FAbS)“ und die „Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, von Kinderspielplätzen und Einfriedungen (GestG)“ der Stadt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
Bei abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan gelten die Festsetzungen.
3. Bodendenkmäler
werden im Planungsgebiet nicht vermutet. Sollten dennoch Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde bei Bauarbeiten zutage treten, unterliegen sie nach Art. 8 DSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4. Barrierefreiheit
Der Artikel 48 Teil 1 und 2 BayBO, die DIN 18024 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040 Teile 1,2,3 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, „Wohnungen“ und „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ sind zu beachten.
5. Immissionen
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 214068 / 11 vom 17.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusch sowie Kindertageseinrichtung zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Punkt 10 sind folgende Punkte zu beachten:
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
 - Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche an den Gebäudefassaden dargestellt.

Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

Zum Schutz gegenüber dem Lärm auf den Freiflächen der Kinderkrippe und den Parkgeräuschen des Hofes wird entlang der Nordgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80m vorgesehen, deren Gestaltung mit den Anliegern abzustimmen ist.

6. Ver-/Entsorgungsleitungen und Erschließung
- 6.1 Ein Abwasserkanal, Fernwärme-, Fernkälte- und Stromleitungen sind im Süden im Bereich der Zufahrt zur Tiefgaragenrampe innerhalb des Grundstücks geführt und die Leitungsrechte durch Dienstbarkeiten gesichert. Die Wasserleitung liegt auf der Ostseite des Kurt-Huber-Rings mit einer Grundstückszuführung im Südosteck. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Auf das Faltblatt des Landratsamtes "Bauvorhaben und Niederschlagswasserbeseitigung" wird verwiesen. Nach den Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist für die Beseitigung des Niederschlagswassers bei über 1000qm versiegelter Fläche eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Eigentümer hat sich selbst gegen Schichtwasser zu sichern. Drainagewasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind zu versickern oder für geeignete Wassernutzung vorzuhalten. Keller, unterirdische technische Anlagen und Garagen müssen entsprechend der zu erwartenden Grundwasserstände betriebssicher erstellt werden. Die Ermittlung der erforderlichen Randbedingungen obliegt dem Vorhabenträger. Aufgrund der fast vollständigen Unterbauung mit der Tiefgarage ist eine Versickerung unterhalb der Tiefgarage vorgesehen. Für den Nachweis der vollständigen Versickerung auf eigenem Grund liegt der Antrag auf Erteilung einer beschränkten Wasserrechtlichen Genehmigung, 20.10.2021, vom Ingenieurbüro Fertl, Landshut. Zur Reduktion des zu versickernden Niederschlagswassers wird empfohlen, unter der Dachbegrünung Retentionsvolumina (zB. mit Retentionsboxen o.ä.) zu schaffen. Damit kann auch zusätzliche Verdunstungsleistung über die Pflanzen erzielt werden.

6.2 Brandschutz

Nach den neuesten Erkenntnissen über den Einsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr Fürstenfeldbruck ist die Örtlichkeit im Zeitfenster zwischen 10 und 11 Minuten zu erreichen. Damit liegt eine nur geringfügige Überschreitung der 10 minütigen Hilfsfrist i.S. Nr. 1.2 VollzBekBayFwG vor. Dieses Thema soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und durch einen Prüfsachverständigen freigegeben werden.

Bei der Bemessung und Ausführung von Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist die DIN 14090 zu beachten und die notwendigen Fahrspur- und Aufstellflächen für die Feuerwehr einzuhalten und für Flur-Nr. 1000/30 freizuhalten.

Hydranten bestehen in geringer Entfernung direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite des Kurt Huber-Rings, sowie im Umgriff an der Einmündung in den Sulzbogen und im Nord-Westen des Grundstücks des Geschwister-Scholl-Platzes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung aus den Trinkwasserleitungen wird mit der Gebäudeplanung geklärt. Genauere Angaben dazu werden im Brandschutzgutachten für das Gebäude festgelegt und sind auszuführen.

7. Bodenaushub

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

8. Grünordnung

8.1 Abstände für Pflanzungen

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen. Für Baumpflanzungen entlang der Straßen treffen die Abstandregeln nicht zu (Art.50 AG BGB).

Es wird empfohlen, Vorrichtungen für Fassadenbegrünung auch an der Westseite anzubringen und die Fahrradanlagen im Hof zu beranken.

8.2 Baumschutz

Die DIN 18920 und die Ras-LP4 sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Der Wurzelraum der Straßenbäume ist im Zuge von Sanierungsmaßnahmen zu erweitern, insbesondere im Bereich unter dem Rad- und Fußweg.

9. Emissionsverringering

Zur Reduzierung der Emissionen aus dem Sektor Bauen und Wohnen sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie
- Reduzierung der Umweltbelastung
- Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen
- Realisierung von günstigen Energie- und Lebenszykluskosten

Stadt Fürstenfeldbruck, den.....

.....
gez.

Erich Raff (Oberbürgermeister)