

# Bebauungsplan 57/2

„für das Gebiet zwischen Rothschaiger Feldweg  
und Cerveteristraße –  
1. Änderung“



beglaubigte Abschrift

Fassung vom 25.02.2014

Planverfasser

Stadt Fürstenfeldbruck  
Stadtbauamt  
Hauptstraße 31  
82256 Fürstenfeldbruck



## Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

---

erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1548), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBl. I, S.1509),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert durch Art.1 Nummer 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S.174),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400),

diesen Bebauungsplan

(besteht nur aus einem Textteil)

als

**Änderungssatzung**



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ändert die textlichen Festsetzungen Ziffer B. 1 und B.2.4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 57/2 " für das Gebiet zwischen Rothschaiger Feldweg und Cerveteristraße".

Die sonstigen textlichen und die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert gültig.

- 1.1 In Festsetzung Ziffer B. 1 wird ergänzt:  
„Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“
- 1.2 Die Festsetzung Ziffer B. 2.4. wird wie folgt geändert:  
„Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohneinheiten festgesetzt.“

Fürstentfeldbruck, den 14.04.2014

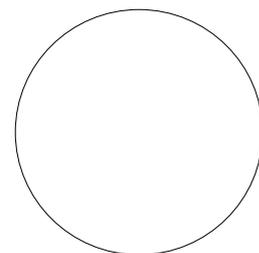
...gez.....

Martin Kornacher  
(Planverfasser)

Fürstentfeldbruck, den 14.04.2014

...gez.....

Sepp Kellerer  
(Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)



## 2 Begründung

### 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Für den Bereich zwischen Rothschaiger Feldweg und Cerveteristraße besteht der Bebauungsplan Nr. 57/2 vom 16.10.2000.

Der Bebauungsplan setzt u.a. als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest; weitergehende Regelungen werden nicht getroffen. Zusätzlich ist die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Im nördlichen Bereich ist in einem der Gebäude ein Beherbergungsbetrieb untergebracht. Im Umfeld treten vermehrt Probleme mit den parkenden Fahrzeugen der Gäste auf, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, da auf dem Grundstück nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und in diesem Sinne als „Tempo 30 Zone“ beschildert; die Straßenbreite beträgt dort 3,50 und 5,50 m.

Die oben genannten Beeinträchtigungen sind als städtebaulich relevant zu betrachten. Es wird daher eine Änderung des Bebauungsplans dahingehend vorgenommen, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Zudem wurde festgestellt, dass in der Bebauung verschiedentlich 3 Wohneinheiten untergebracht sind. Daher soll die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf drei Wohneinheiten erhöht werden.

### 2.2 Umfang der Änderung

Gemäß § 4 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet

#### (2) Zulässig

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,

7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

Die im Absatz 3 genannten Anlagen sind „gesetzliche Ausnahmen“, die der Gesetzgeber ausdrücklich vorgesehen hat. Da der Bebauungsplan diese Ausnahmen bisher nicht explizit ausschließt, besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn keine städtebaulichen Gründe dem entgegenstehen. Der Umfang einer Ausnahme wird maßgeblich durch die Zweckbestimmung des jeweiligen Gebiets bestimmt: d. h. die Ausnahmen haben sich nach Funktion und Umfang dem Charakter des Gebiets unterzuordnen. Daher sollen die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird von 2 WE auf 3 WE erhöht; städtebaulich negative Entwicklungen sind damit nicht zu befürchten. Angesichts der vergleichsweise großen Gebäude wird, im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundstücke, eine dritte Wohneinheit grundsätzlich ermöglicht. Der Nachweis des sich dadurch ergebenden erhöhten Stellplatzbedarfs ist nach grober Überprüfung durch die Verwaltung vor allem bei den Eckgrundstücken möglich.

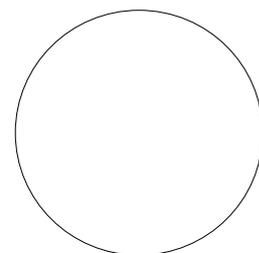
Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Fürstenfeldbruck, den 14.04.2014

...gez.....  
Martin Kornacher  
(Planverfasser)

Fürstenfeldbruck, den 14.04.2014

...gez.....  
Sepp Kellerer  
(Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 23.10.2012.

Der Beschluss wurde am 19.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.11.2013 bis 30.12.2013 statt. (Entwurfassung vom 23.10.2012)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2013 bis 30.12.2013 Stellungnahmen eingeholt. (Entwurfassung vom 23.10.2012)

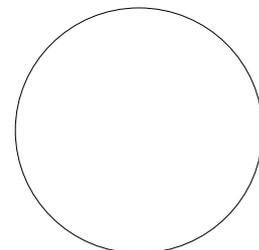
### Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Sitzung des Stadtrats vom 25.02.2014 (Satzungfassung vom 25.02.2014)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 57/2 „für das Gebiet zwischen Rothschwai-ger Feldweg und Cerveteristraße – 1. Änderung“ ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den 16.04.2014

...gez.....  
Sepp Kellerer  
(Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)



Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstfeldbruck, den 16.04.2014  
Im Auftrag  
Gez.

Kühnel

(Dienstsiegel)