

BPL NR. 12/3-1

BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1978 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 572), Art. 91 der Bayer. Gemeindeordnung - BayGO - (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

BEBAUUNGSPLAN:

A. Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Garagen und Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Dies gilt nicht für den Raum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1411, da hier die Garage im bestehenden Gebäude integriert ist.

2.4 Für die Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.

3.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 42° festgesetzt.

3.3 Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken.

3.4 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachbedeckung und Firstrichtung dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen.

3.5 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, helgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, Wuschbeton oder Metall.

3.6 Quergiebel und Dachgauben sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschneiden. Dachanschnitte sind unzulässig.

3.7 Für die PKW-Abstellplätze vor den Garagen ist Asphaltbelag unzulässig.

3.8 Für die Einkünnungen der Grundstücksgrenzen ist ein Zaun aus senkrechten Holzlaten ohne Sockel mit einer Höhe bis max. 1,00 m zu verwenden. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist auch Maschendraht zulässig.

4. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Teilzone C der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallschutzniveau von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gem. VDI-Richtlinie 2719 E/83) entsprechen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for boundary lines, building types (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7), floor area ratios (0.20, 0.25, 0.30, 0.35), and various greenery symbols (D, G, Pn, etc.).

C. Hinweise:

1. Durch Text

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1 000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbaum ergänzt.

2. Durch Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for existing, proposed, and rising property boundaries, existing and proposed main and auxiliary buildings, and floor levels (e.g., 527.64 UNN).

GRÜNORDNUNGSPLAN:

D. Festsetzungen durch Text

1. Jedem Bauantrag ist im Rahmen des Einzelbauverfahrens ein Freiflächengestaltungsskizzenplan auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes beizulegen.

2. Die Pflanzung nichtbodenständeriger, fremdländischer sowie züchterisch beeinflusster Coniferen ist zulässig.

3. Gehölzverwendung: Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle natürliche Vegetation.

3.1 Bäume I. Wuchsordnung: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm; Auswahl gemäß 4.1

3.2 Bäume II. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm; Auswahl gemäß 4.2

3.3 Sträucher: Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt; Auswahl gemäß 4.3

4. Auswahl zulässiger Baumarten und Sträucher:

Table with 2 columns: Tree/Stray type and List of species. Includes categories like Bäume I, Bäume II, and Sträucher with lists of allowed species such as Fagus sylvatica, Carpinus betulus, etc.

5. Pflanzdichte

In den privaten Hausgärten, in denen keine durch Planzeichen zu pflanzenden Bäume festgesetzt sind, ist mindestens 1 Baum der II. Wuchsordnung im Gartenbereich und 1 Baum der II. Wuchsordnung im Vorgartenbereich zu pflanzen.

6. Bepflanzung am Kleinkinderspielfeld

Das Anpflanzen giftiger Pflanzenarten in der Nähe des Kleinkinderspielfeldes ist unzulässig (Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 Nr. 354-5704/2; Bundesanzeiger Nr. 67 vom 10.04.1975, S. 5-6).

E. Festsetzungen durch Planzeichen:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for boundaries, greenery symbols (G, Pn, etc.), and tree symbols for maintenance and planting.

F. Hinweise:

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes symbols for proposed building forms, existing buildings, and proposed boundaries.

G. Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.03.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 29.03.1986 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 15.03.1985 wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 09.04.1985 bis 09.05.1985 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Stadtbaum öffentlich dargestellt.

Fürstenfeldbruck, den 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.03.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 09.04.1986 bis 09.05.1986 im Stadtbaum öffentlich ausgestellt.

Fürstenfeldbruck, den 1. Bürgermeister

3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.06.1986 den Bebauungsplan i.d.F. vom 24.06.1986 mit Begründung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Fürstenfeldbruck, den 1. Bürgermeister

4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 23.02.1989 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauG in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauG dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 05.03.1989 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauG).

Fürstenfeldbruck, den 1. Bürgermeister

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31.03.1989 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 40 der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauG).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauG in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauG und des § 215 Abs. 1 BauG wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den 1. Bürgermeister

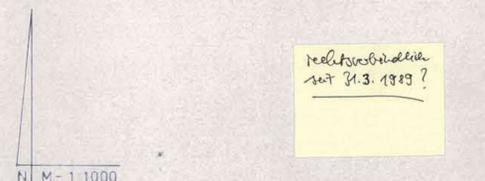
jur.-Staatsbeamter

1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN NR. 12/3 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET ZWISCHEN GANGHOFER- U. MARTHABRAUSTR.

ENTWURF: E. BAUER; STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK; GEZEICHNET: J. NAUDER; STADTPLANUNG



BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 15.03.1985; GEÄNDERT AM 28.01.1986, 18.03.1986, 24.06.1986, 10.10.1988, 23.02.1989; Änderung vom 10.10.1988 wegen Verfahrenshinweise Nr. 4 u. 5 gem. BauG; Änderung vom 23.02.1989 zur Anzeige - Planfassung

Realisationsänderung mit 21.3.1989?

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Im Jahre 1978 hat der damalige Planungs- und Verkehrsausschuß dem Stadtrat empfohlen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlaß war hierzu die Verkaufsabsicht des Eigentümers der Fl. Nr. 1400. Der Aufstellungsbeschluß hatte sich dann aber seinerzeit erübrigt, da die Stadt das Grundstück erwerben konnte und damit der Veränderungsdruck von der Fläche genommen war.

Zwischenzeitliche Bauabsichten anderer Grundeigentümer scheiterten am nicht vorhandenen Baurecht und wegen des Fehlens eines wirksamen Flächennutzungsplanes konnte auch kein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Nach Wirksamwerden des FNP im Juli 1983 und der zwischenzeitlichen Klärung bisher problematischer Grundeigentumsverhältnisse kann nunmehr das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

2. Derzeitige Situation und planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Ganghoferstraße im Norden und der Marthabräustraße im Süden und umfaßt ca. 32.800 qm. Es ist im Osten und Westen begrenzt durch Einfamilienhausbebauung entlang der Peter-Rosegger- und der Schubertstraße und ist geringfügig mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Die unbebauten Bereiche werden als Pferdekoppel genutzt.

Das Baugebiet ist teilweise dicht mit Bäumen (überwiegend Fichten mit Laubbäumen durchsetzt) bestanden. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Der Grundwasserstand liegt etwa 9,00 m unter Geländeoberkante.

Im wirksamen FNP ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit GFZ 0,40 und östlich entlang des parkartigen Villengrundstücks der Fl. Nr. 1408 ein Gliederungsgrünstreifen von der Ganghofer zur Marthabräustraße in Nord-Südrichtung dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht für das Planungsgebiet nicht; wegen der Größe der unbebauten Bereiche ist es daher als sog. Außenbereich im Innenbereich zu betrachten. Es liegt in der Fluglärmszone C i am äußeren Rand zur Zone C a.

3. Anlaß, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Eigentümer der Grundstücke Fl. Nrn. 1406 und 1407 sowie die Stadt als Eigentümerin der Fl. Nr. 1400 wünschen die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um ihre Grundstücke einer geordneten Bebauung zuführen zu können. Desweiteren soll das Gelände nördlich der Ganghofer Straße, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan zur Verwirklichung von Neubauten der Landespolizeidienststellen besteht, seine städtebauliche Ergänzung finden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die beabsichtigte, künftige Art der baulichen Nutzung entspricht mit "All-

gemeinem Wohngebiet" sowohl der vorhandenen, umliegenden Bebauung als auch der Darstellung im FNP. Hinsichtlich des künftigen Maßes der baulichen Nutzung gilt das gleiche bezüglich der Flächennutzungsplandarstellung.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Durchschnitts-GFZ von 0,40 wird nicht überschritten; dabei sind gemäß § 21a(2) Baunutzungsverordnung die privaten Gemeinschaftsfrei- und Garagenflächen bei der anrechenbaren Grundstücksfläche berücksichtigt.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird neues Baurecht in Höhe von ca. 8.200 qm Bruttogeschoßfläche geschaffen. Dies bedeutet insgesamt 32 Wohneinheiten (9 WE in 3 Hausgruppen, 9 WE in freistehenden Einfamilienhäusern und 14 WE in 7 Doppelhäusern.)

Diese Baurechtsmehrung ist gerechtfertigt zum einen durch die FNP-Darstellung. Zum anderen werden durch die Situierung der Baukörper und die Anordnung von Sammelgaragen, Wohnwegen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Ziele der Grün- und Freiflächenplanung gesichert. Entsprechend der umliegenden, vorhandenen Bebauung wird 2-geschoßige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern pro Wohneinheit kann im Planungsgebiet mit einem Zuwachs von ca. 36 Bewohnern gerechnet werden.

5. Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen; öffentliche Grünflächen

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe sind in unmittelbarer Nähe sowie im nur ca. 400 m entfernten Stadtzentrum, das den periodischen und längerfristigen Bedarf deckt, ausreichend vorhanden.

Die vorschulischen, schulischen und kirchlichen Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und im Stadtzentrum vorhanden.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen in unmittelbarer Nähe an der Theodor-Heuss-Straße (Abenteuer-Spielplatz, Ballspielplatz) werden ergänzt durch einen privaten, der Allgemeinheit zugänglichen, von der künftigen Bebauung direkt einsehbaren Kleinkinderspielplatz im Planungsgebiet selbst.

6. Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 1,5 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche und durch Stadtbuslinien an das örtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

An das Ortsstraßennetz ist das Planungsgebiet durch die bereits vorhandene Ganghofer- und die Marthabräustraße und an das überörtliche Straßennetz durch den Anschlußknoten Mitte der B 471 (neu) angebunden.

Der Abwasserkanal ist in ausreichender Dimension in der Marthbräustraße und die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Elektrizität in der Ganhofer- und Marthabräustraße vorhanden.

6.2 Innere Erschließung

Sie erfolgt für den Fahrverkehr durch zwei stichartige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Wohnstraßen) zu den beiden Sammelgaragenanlagen. Die Situierung der Zufahrt zur nördlichen Garagenanlage erfolgte so weit wie möglich vom Einmündungsbereich der Ganghoferstraße in den B 471-Zubringer, um diesen Bereich durch Ein- und Ausfahrten in seiner Funktionsfähigkeit nicht zu beeinträchtigen.

Durch Anordnung von Gemeinschaftsgaragenanlagen für die Hausgruppen wird ein weitgehend fahrverkehrsfreier, platzartiger Innenbereich ermöglicht. Dieser wird über Eigentümerwege, die zugleich die Hausgruppen erschließen und die Durchlässigkeit des Gebietes für die Fußgänger gewährleisten, zugänglich gemacht.

Für die insgesamt 32 neuen Hauseinheiten stehen 37 Garagen und 16 Stellplätze zur Verfügung, das ergibt einen Stellplatzschlüssel von 1,7 Stellplätzen pro Hauseinheit.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke erfolgt ebenfalls über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und über die Eigentümerwege. Das Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation abgeleitet. Das Oberflächenwasser wird in den Untergrund versickert (sog. modifiziertes Trennsystem).

7. Städtebauliche Gestaltung und Grünordnung

Entlang der Marthabräustraße wird die gegenüberliegende, vorhandene Einzelhausbebauung aufgenommen. Die im Osten bestehende Einzelhausbebauung entlang der Ganghoferstraße wird mit 3 freistehenden Einfamilienhäusern nach Westen weitergeführt. Dies entspricht den Planungsüberlegungen der Grundeigentümer. Die daran anschließende Situierung der Hausgruppen ermöglicht in Verbindung mit den Planungsüberlegungen des Freistaates Bayern zur Verwirklichung der Polizeidienststellengebäude eine großzügige Platzbildung am Einmündungsbereich der Ganghoferstraße in den städtischen Zubringer zur B 471 (neu). Dieser öffentliche Platz findet seine Entsprechung durch den von Hausgruppen umstandenen halböffentlichen Grünraum mit Kleinkinderspielplatz im Planungsgebiet selbst.

8. Kosten und Bodenordnung

Da beabsichtigt ist, die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bayerischem Straßen- und Wegegesetz als Eigentümerwege zu widmen und für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Ablösungsverträge mit den Grundeigentümern abzuschließen, entstehen der Stadt keine Kosten.

Es ist darüber hinaus beabsichtigt, von den Grundeigentümern für Nachfolgelasten einen Betrag von DM 10.000,--/Wohneinheit zu erheben. Das sind insgesamt DM 320.000,--.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die Grundeigentümer mit der Stadt vereinbaren werden, eine private Umlegung, soweit erforderlich durchzuführen.

Fürstenfeldbruck, den 15.03.1985

1. Änderung: 18.03.1986

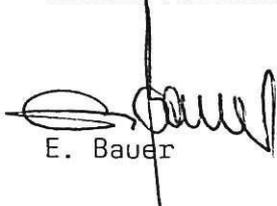
2. Änderung: 24.06.1986

Fürstenfeldbruck, den 15.03.1985

1. Änderung: 18.03.1985

2. Änderung: 24.06.1986

Entwurfverfasser


E. Bauer

STADT FÜRSTENFELDBRUCK


1. Bürgermeister