

Begl. Abschrift

STADT FÜRSTENFELDBRUCK



BEBAUUNGSPLAN NR. 17/1a

Für das Gebiet an der „Wernher-von-Braun-Straße“

zwischen der nördlichen Grenze der „Wernher-von-Braun-Straße“ (Fl.-Nr. 1469/45), der westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1469/19 bis 1469/24; der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 1469/86, 1469/2, 1469/6, 1469/7, 1469/8 und 1469/10 und der östlichen Grenze von Fl.-Nr. 1469/72;

betreffend die Grundstücke Fl.-Nr. 1469/85, 1469/73, 1469/74 und Teilflächen der Fl.-Nr. 1469/45 („Wernher-von-Braun-Straße“), Gemarkung Fürstfeldbruck, Stadt Fürstfeldbruck.

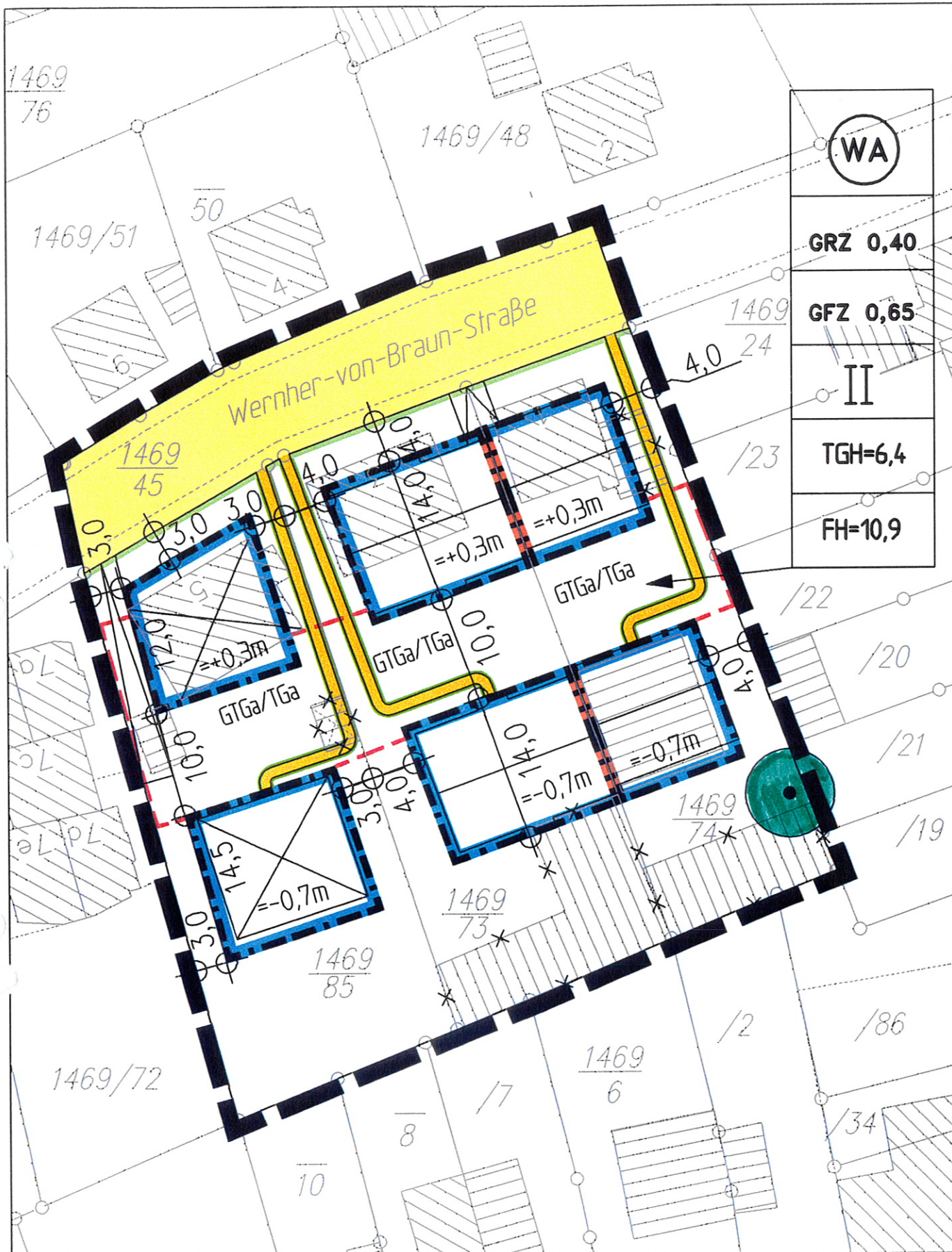
Entwurf:

ARCHITEKTURBÜRO
W.-D. STOLLENWERK
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Schöngesinger Straße 70
82256 Fürstfeldbruck
Tel: 0 81 41 / 2 67 47
Fax: 0 81 41 / 2 67 02

FRANK BERNHARD REIMANN ARCHITEKT DIPL.-ING.UNIV.
PLONNERSTRASSE 26 82256 FÜRSTENFELDBRUCK FON+ FAX: 0 81 41 / 4 25 73

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM:
GEÄNDERT AM:

22.02.1999
12.03.1999,
01.06.1999,
01.09.1999



(WA)
GRZ 0,40
GFZ 0,65
II
TGH=6,4
FH=10,9

Bebauungsplan

17/1a

Für das Gebiet an der "Wernher-von-Braun-Straße"
 PLANZEICHNUNG vom: 01.09.1999 M: 1/500



Präambel:

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß

§ 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen BEBAUUNGSPLAN (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), bestehend aus Textteil und Planzeichnung, als

SATZUNG**A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN****1. GELTUNGSBEREICH**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.

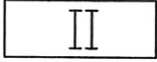
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

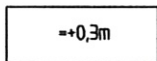
3.1  Maximal zulässige traufseitige Gebäudehöhe in Metern (s. B. 1.1), hier 6,4 m.

3.2  Maximal zulässige Firsthöhe in Metern (s. B. 1.2), hier 10,9 m.

3.3  Grundflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,40.

3.4  Geschosflächenzahl als Höchstgrenze, hier 0,65.

3.5  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier zwei Vollgeschosse.

4. HÖHENLAGE

Festgesetzte maximale Höhenlage (s. B 2), z.B. + 0,3 m.

5. BAUWEISE, BAUGRENZEN


5.1  Baugrenze

5.2  Baulinie

6. ÖRTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  Straßenverkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3  öffentliche Verkehrsflächen (werden nach dem BayStrWG als Eigentümerwege gewidmet) hierbei darf die Lage um bis zu 2 m verschoben werden.

7. FLÄCHEN TIEFGARAGEN UND TIEFGARAGENRAMPEN

7.1  Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftstiefgaragen.

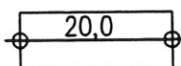
7.2  Tiefgaragenrampe

8. GRÜNORDNUNG



Zu erhaltende Bäume 1. Wuchsordnung.

9. VERMASSUNG



Maßangabe in Metern, z.B. 20 m.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Änderungen.

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die maximale traufseitige Gebäudehöhe gemessen von der festgesetzten Höhenlage bis zum obersten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluß der Wand, darf in keinem Punkt überschritten werden.
- 1.2 Die maximale Firsthöhe gemessen der festgesetzten Höhenlage bis zum obersten Punkt des Daches (Firstlinie) darf in keinem Punkt überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (Kamine, Antennen, etc.).
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.
Die Flächen von Terrassen, Stellplätzen und deren Zufahrten, die unversiegelt bzw. mit wassergebundenen Decken (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit etc.) versehen sind, müssen nicht auf die Grundfläche bzw. die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden.
- 1.4 Bei der Ermittlung der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die öffentlichen Verkehrsflächen (s.A.6.3) hinzuzurechnen.

2. HÖHENLAGE

Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Häuser, gemessen von einem Punkt der vorhandenen Gehsteigoberkante. Wird das Gebäude als Split-Level ausgeführt, so bezieht sich die Höhe auf die Eingangssituation.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Tiefe bemißt sich vor folgenden Fassaden:

- nördlichen, östlichen und westlichen, hier darf die Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach Art. 6 Abs. 4 BayBO erforderlichen betragen, mindestens jedoch 3 m ($\frac{1}{2}$ H).
- südlichen, hier muß die Tiefe der Abstandsflächen die ganze der nach Art. 6 Abs. 4 BayBO erforderlichen betragen, mindestens jedoch 3 m (H).

4. BAUWEISE

Es wird offene Bauweise festgesetzt, soweit nicht durch Baulinien eine Grenzbebauung (ohne seitlichen Grenzabstand) festgesetzt ist.

5. ANZAHL VON STELLPLÄTZEN

Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 80 m² Wohnfläche.
- 2 Stellplätze je Wohnung über 80 m² Wohnfläche.
- 1 Stellplatz je 50 m² Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe und Bürohauptfläche.
- 1 Stellplatz je 10 m² Nettogastraumfläche.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND TIEFGARAGENRAMPEN

- 6.1 Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines 6 m tiefen Grundstücksstreifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, errichtet werden; ihre Anzahl ist auf maximal zwei je Baugrundstück beschränkt.
- 6.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Ausnahmsweise sind, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Garagen zulässig.
- 6.3 Pro Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude bis zu 25 m³ umbauten Raumes, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Vorgartenbereich ist von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Parallele durch die Vorderkante des Wohngebäudes von Nebengebäuden freizuhalten.
- 6.4 Tiefgaragenrampen sind in den gesondert festgesetzten Flächen und zusätzlich auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine gemeinsame Tiefgaragenrampe auf den Fl.-Nrn 1469/73 und 1469/74 darf die festgesetzte Baulinie um maximal 2,5 m über- bzw. unterschreiten. Die Rampen der Tiefgaragen dürfen in einer Tiefe von 3,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, ein Gefälle von 10 % nicht überschreiten.

7. BAULICHE GESTALT

- 7.1 Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer zulässig. Dabei müssen die versetzten Pultdächer an ihren Firstwänden vollständig aneinandergelagert sein. Für Überdachungen von Tiefgaragenrampen und für Nebengebäude sind zusätzlich auch reine Pultdächer zulässig.
- 7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN

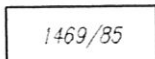
- 8.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, falls nicht in den Gebäuden untergebracht, in die Flucht des Zaunes zu integrieren oder dicht abzapflanzen.
- 8.2 Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzaune mit senkrechten Latten herzustellen. Sie dürfen maximale eine Höhe von 1,2 m, gemessen von Gehsteigoberkante aus, besitzen. Stellplätze und die Zufahrten von Tiefgaragen dürfen nicht eingefriedet werden.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN

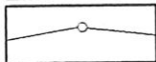
Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, daß diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

10. GRÜNORDNUNG

- 10.1 Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste verzeichneten giftigen Pflanzen dürfen nicht gepflanzt werden.
- 10.2 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 10.3 Die Art der Begrünung mit Bäumen und Sträuchern ist der Pflanzliste zu entnehmen.
- 10.4 Tiefgaragen sind so auszubilden, daß eine Mindestüberdeckung von mindestens 0,7 m erreicht wird (10 cm Dränung, 10 cm Filterschicht, 50 cm Oberboden).

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Flurnummern, z.B. Fl.-Nr. 1469/74



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



abzubrechende Haupt- und Nebengebäude



vorgeschlagenes Gebäudeschema mit vorgeschlagener Dachform

D) HINWEISE DURCH TEXT**1. PLANGRUNDLAGEN**

Die amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 wurden vom Planfasser digitalisiert. Dabei entsprechen die Digitalisierungsergebnisse keiner amtlich digitalen Karte, sondern einer Darstellung der Karteninhalte zu Planungszwecken, die für den Zweck der Bauleitplanung völlig ausreichend ist. Der Baumbestand wurde vom Planfasser ergänzt.

2. BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die in § 20 Abs. 4 BauNVO 1990 aufgeführten Bauteile und bauliche Anlagen mitgerechnet, dazu werden die Flächen der Balkone senkrecht auf die Grundrißebene projiziert (BauNVO 1990).

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Auf die „Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachGS)“ (i.d.F. vom 26.11.1997, in Kraft seit dem 06.12.1997) wird hingewiesen.

4. PFLANZLISTEN**4.1 Bäume I. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

4.2 Bäume II. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	hänge- oder Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia.	Vogelbeere
alle heimischen, fruchtenden Obstbaumarten	

4.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hatriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa camina	Heckenrose
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gewöhnlicher Schneeball

- 4.4 Fassadenbegrünung
An fensterlosen Fassaden sind Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen

Clematis	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

5 ÖKOLOGIE

5.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neusten Stand der Technik zu erfolgen.

5.2 Kompostieranlagen

Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

5.3 Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser der Straße und das Schmutzwasser werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet. Wenn es die Platz- und Untergrundverhältnisse zulassen, kann Regenwasser nach dem Stand der Technik versickert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist in den jeweiligen Grundstücken nach dem Stand der Technik zu versickern. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Es wird angeregt, die Dimensionierung der Sickerschächte so groß zu wählen (Durchmesser 2 m), daß sie, wenn nicht gleich, ggf. später noch durch leichten Umbau als Regenwasserzisterne genutzt werden können.

Regenwassernutzungsanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen vor Inbetriebnahme durch das Gesundheitsamt abgenommen werden.

6. BAUSCHUTZBEREICH

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

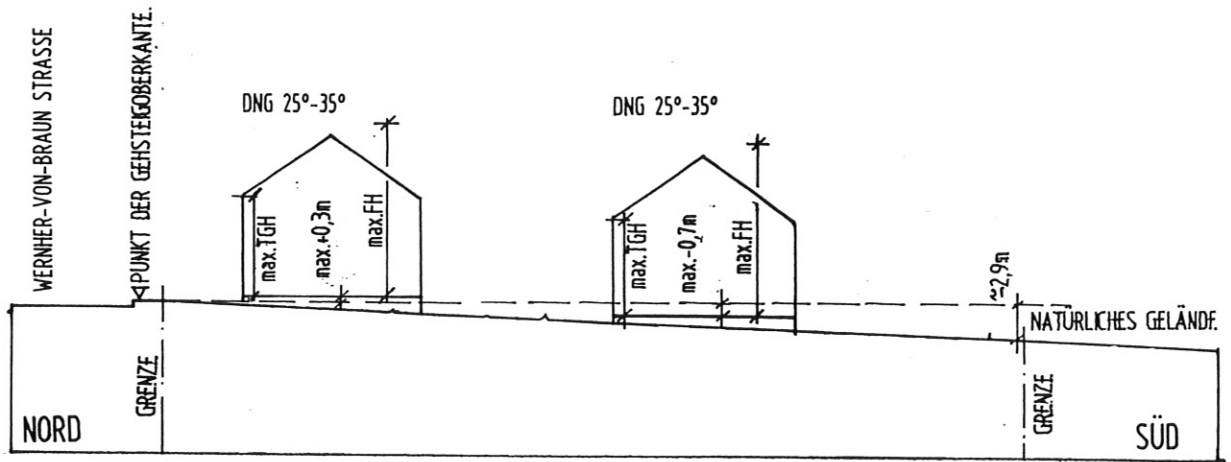
Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

7. BODENDENKMÄLER

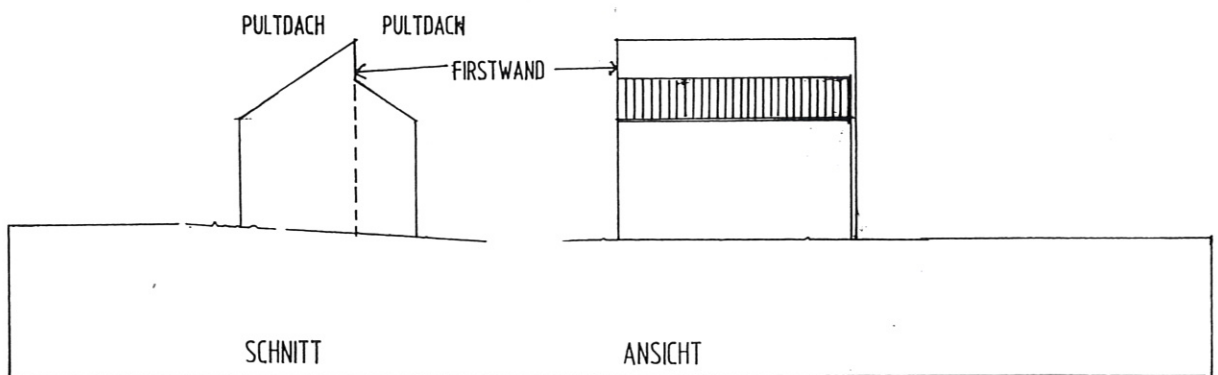
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

E) HINWEISE DURCH ZEICHNUNG

1. SYSTEMSCHNITT



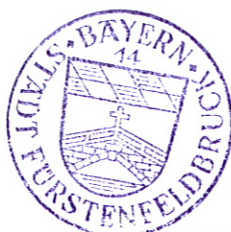
2. VERSETZTE PULTDÄCHER



Fürstenfeldbruck, 04.10.1999

gez.

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Julius Kellerer
Planfasser



STADT FÜRSTENFELDBRUCK



BEBAUUNGSPLAN NR. 17/1a

Für das Gebiet an der „Wernher-von-Braun-Straße“

zwischen der nördlichen Grenze der „Wernher-von-Braun-Straße“ (Fl.-Nr. 1469/45), der westlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1469/19 bis 1469/24; der nördlichen Grenze der Fl.-Nr. 1469/86, 1469/2, 1469/6, 1469/7, 1469/8 und 1469/10 und der östlichen Grenze von Fl.-Nr. 1469/72;

betreffend die Grundstücke Fl.-Nr. 1469/85, 1469/73, 1469/74 und Teilflächen der Fl.-Nr. 1469/45 („Wernher-von-Braun-Straße“), Gemarkung Fürstfeldbruck, Stadt Fürstfeldbruck.

Entwurf:

**ARCHITEKTURBÜRO
W.-D. STOLLENWERK**
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Schöngesinger Straße 70
82256 Fürstfeldbruck
Tel: 0 81 41 / 2 67 47
Fax: 0 81 41 / 2 67 02



BEGRÜNDUNG:

- | | STÄDTEBAU |
|-----|--|
| 1. | Planungsrechtliche Voraussetzungen |
| 2. | Ziel und Zweck des Bebauungsplanes |
| 3. | Angaben zum Plangebiet |
| 4. | Fachplanungen |
| 5. | Planungsanlaß, Städtebauliches Konzept |
| 6. | Verkehrskonzept |
| 7. | Festsetzungen |
| 8. | Maßnahmen zur Verwirklichung |
| 9. | Wesentliche Auswirkungen |
| 10. | Flächenverteilung |
| 11. | Natur- und Landschaftsschutz |
| 12. | Sonstige abwägungsbedürftige Belange |

FASSUNG VOM: 22.02.1999
GEÄNDERT AM: 12.03.1999,
01.06.1999,
01.09.1999

STÄDTEBAU

1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

1.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17-1 i.d.F. vom 25.06.1974 werden die betreffenden Grundstücke als „allgemeines Wohngebiet“ (gemäß BauNVO 1968) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,75 und zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt maximal 6,50 m, die Dachneigung beträgt 25° - 30°

2 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich besseren Bebauung entlang der „Wernher-von-Braun-Straße“. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. von überbaubarer Fläche und Grundflächenzahl) waren nicht auf die einzelnen Baugrundstücke abgestimmt, so daß ohne Befreiung eine Ausschöpfung des festgesetzten Baurechts nicht möglich war. Durch die Neuauftellung soll auch den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen (Freistellungsverfahren etc.) Rechnung getragen werden.

3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Planungsgebiet umfaßt die Fl.-Nrn. 1469/74, 1469/73 und 1469/85 und die Teilfläche der Fl.-Nr. 1469/45 („Wernher-von-Braun-Straße“), Gemarkung Fürstenfeldbruck, Stadt Fürstenfeldbruck.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ca. 0,4 ha groß und befindet sich in öffentlichem (Straßenfläche) und privatem Eigentum.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der „Wernher-von-Braun-Straße“;
- im Osten durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 1469/19 bis 1469/24 (Teil des Bebauungsplanes);
- im Süden durch die Nordgrenze der Fl.-Nrn. 1469/86, 1469/2, 1469/6, 1469/7, 1469/8 und 1469/10 (Teil des Bebauungsplanes);
- im Westen durch die Westgrenzen der Fl.-Nr. 1469/72 (Teil des Bebauungsplanes).

Das bestehende Gelände fällt von der „Wernher-von-Braun-Straße“ im Norden nach Süden um ca. 2,9 m. Die Grundstücke sind straßenseitig mit älteren Wohngebäuden bebaut. Auf den östlichen beiden Grundstücken sind an der südlichen Grundstücksgrenze Nebengebäude vorhanden, die als Laden, Garagen und Lager genutzt werden. In der südöstlichen Grundstücksecke von Fl.-Nr. 1469/74 ist eine schützenswerte Esche vorhanden.

Das Planungsgebiet ist über die bestehende „Wernher-von-Braun-Straße“ an das Verkehrsnetz der Stadt Fürstenfeldbruck angebunden.

4 FACHPLANUNGEN

4.1 Fernwärme-, Strom-, Wasser-, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck, Bullachstraße 27, 82256 Fürstenfeldbruck.

4.2 Abfallentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Münchener Straße 33, 82256 Fürstenfeldbruck.

4.3 Erdgasversorgung

kann über das bestehende Netz der Erdgas Südbayern GmbH, Maisacher Straße, 82256 Fürstenfeldbruck, erfolgen. Die Leitungsführung endet von Westen kommend in Höhe der Hausnummer 9.

4.4 Fernmeldewesen

Kann über das bestehende Netz der Telekom erfolgen, Unfallstraße 7, 82256 Fürstenfeldbruck.

4.5 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn mit sämtlichen Versorgern ein Spartengespräch durchzuführen.

5 PLANUNGSANLASS, STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Bebauung des Grundstückes Fl.-Nr. 1469/73 war bereits mehrfach Gegenstand der Beratung im Bauausschuß. Dabei wurde bereits einer Befreiung für ein Wohngebäude zugestimmt, das sich senkrecht in die Tiefe des Grundstücks entwickelte. Um eine bessere Orientierung der Gebäude zu gewährleisten wurde von Seiten des Landratsamtes ein Drehen des Baukörpers befürwortet, um eine Kommunbebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der Tiefe der Grundstücke (bis zu ca. 57 m) ist eine Ausnutzung der Grundstücke in zweiter Reihe städtebaulich richtig. Dadurch ergeben sich wesentliche Verbesserungen für die Orientierung der Wohngebäude. So können die Wohnungen nach Süden orientiert werden. Diese Entwicklung trägt dem, im BauGB geforderten, sparsamen Umgang mit dem Boden Rechnung.

6 VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung für KFZ und Rad erfolgt über die bestehende „Wernher-von-Braun-Straße“.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs beschränkt sich ausschließlich auf die privaten Grundstücke, in Tiefgaragen, Stellplätzen und Garagen. Für die Gebäude auf den Fl.-Nrn 1469/73 und /74 wird eine gemeinsame einspurige Tiefgaragenrampe errichtet, die jeweils mit einer Hälfte auf den jeweiligen Grundstücken liegt.

Die fußläufige Erschließung der rückwärtigen Gebäude erfolgt durch die Festlegung „öffentlicher Verkehrsflächen“ die nach Art. 53 dem BayStrWG als Eigentümerwege gewidmet werden. Da die endgültige Wegeführung vom Gebäudeentwurf abhängig ist, muß für dessen Lage ein gewisser Spielraum festgesetzt werden.

7 FESTSETZUNGEN

7.1 Gebietsabgrenzung

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt auf Grundlage der besonderen Eigenart des Gebietes. Hierbei weisen nur die drei Grundstücke (Fl.-Nrn. 1469/73, /74 und /85) eine Tiefe von mehr als 55 m auf. Erst ab dieser Tiefe ist eine Bebauung in 2. Reihe planerisch sinnvoll und vertretbar, da trotzdem noch genügend Freiflächen bestehen bleiben und der zusammenhängende Grüncharakter im Inneren des Bebauungsplanareals bewahrt werden kann. Bei allen anderen Grundstücken entlang der „Wernher-von-Braun-Straße“ ist eine Bebauung in 2. Reihe städtebaulich nicht vertretbar (Abstandsflächen, zu wenig Gartenflächen etc.). Diese Grundstücksbesitzer haben jedoch Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der großzügig dargestellten Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 17/1.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ziel ist es hier das Wohnen als vorherrschende Nutzungsart zu erhalten. Dies entwickelt sich einerseits aus der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und andererseits in der Beibehaltung der bisherigen Festsetzung des zu ersetzenden Bebauungsplanes.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die maximale traufseitige Gebäudehöhe und die Firsthöhe bestimmt. Dabei bleibt es bei der ursprünglich festgesetzten GRZ von 0,40. Die Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wird hier deklaratorisch aufgeführt, um die im allgemeinen Wohngebiet maximal mögliche Versiegelung von 0,6 ($= 0,4 + \frac{1}{2} \times 0,4$) darzustellen. Eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit ist für die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführte Flächen generell vorgesehen und steht im Einklang mit dem Bodenschutzcharakter des BauGB. Aufgrund der Tatsache, daß sowohl die Terrassen, als auch die Balkone Bestandteil der Hauptnutzung sind und vom Ordnungsgeber diese Anlagen nicht, bei der Berechnung der GR, ausgeschlossen wurden (im Gegensatz zur GF), werden die in § 20 Abs. 4 BauNVO 1990 aufgeführten Bauteile und bauliche Anlagen mitgerechnet.

Die Geschoßflächenzahl wird der neuen Rechtslage, dem Wegfall des Anrechnens von den Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (wie in der BauNVO 1968 gefordert) angepaßt. Dies führt nur auf den Ersten Blick zu einer Reduzierung der GFZ auf 0,65.

Die Höhenlage wird für die „bergseitigen“ und „talseitigen“ Baufenster getrennt festgelegt. Der Bezugspunkt wird für jedes Baufenster von einem Punkt der Gehsteigoberkante bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der Höhenunterschied des natürlichen Geländes von ca. 1 m bestimmt die beiden unterschiedlichen Werte (+0,3 m und - 0,7 m) für den Erdgeschoßfußboden. Die Festlegung einer traufseitigen Gebäudehöhe von 6,4 ist ausreichend um die festgesetzten zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß (als Nichtvollgeschoß) zu ermöglichen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen der geneigten Dächer in Verbindung mit der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird die raumwirksame Kubatur des Gebäudes festgelegt.

Da die öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) gewidmet wird aber in privatem Eigentum bleibt, somit Bestandteil des Baugrundstückes bleibt kann diese Fläche dem Baugrundstückes hinzugerechnet werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Festlegung von Baugrenzen und die Festsetzung der offenen Bauweise schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebaulich gewünschte Südorientierung der Gebäude. Dabei sind die Baufenstertiefen mit bis zu 14 m versehen, der Grenzabstand beträgt 4 m. Die Fl.-Nr. 1469/85 erhält aufgrund ihres besonderen Zuschnittes zwei Sonderregelungen für die Tiefe der Baufenster und den Grenzabstand, um hier ein analoges Ausnutzen des Grundstücks zu erhalten.

Die Baulinie für eine Kommunbebauung schafft hier die planungsrechtliche gewünschte abweichende Bauweise; hier ist der seitliche Grenzabstand nicht einzuhalten.

Die Baufenster werden knapp um die im Vorentwurf für Fl.-Nr. 1469/73 geplanten Gebäude gelegt.

7.5 Fläche und Anzahl für Stellplätze, Nebengebäude, Tiefgaragen

Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich aus den seit längerem in der Stadt Fürstenfeldbruck festgesetzten Werten für Wohngebiete.

Die Lage und Beschränkung auf maximal zwei Stellplätze trägt einerseits dem Art. 52 Abs. 7 BayBO und dem Anspruch die Vorgartenzone gärtnerisch zu gestalten Rechnung.

Die ausnahmsweise Erweiterung der bestehenden Garagen soll hier dem Zeitfaktor Rechnung tragen damit auch bei keiner sofortigen Ausnutzung des Baurechtes eine adäquate Grundstücksnutzung gewährleisten.

Die Tiefgaragen werden, um eine günstige Erreichbarkeit zu den Treppenhäusern zu erhalten, im Bereich zwischen die beiden Baukörpern festgesetzt. Im gleichen funktionalen Sinne steht auch die Wahlmöglichkeit zwischen einer Einzeltiefgarage und einer Gemeinschaftstiefgarage. Dadurch wird die Anzahl der schwierig zu gestaltenden Rampen-„Löcher“ verringert. Auch sollte für alle drei Grundstücke an eine Gesamtlösung gedacht werden. Aufgrund eines geringen Verkehrsaufkommens, d.h. das Fehlen von „Stoßzeiten“, bestünde auch die Möglichkeit eine Ausnahme von der Garagenverordnung zu erlangen (Großgarage mit einer einspurigen Rampe).

Die Beschränkung auf ein Nebengebäude mit maximal 25 m³ umbautem Raum außerhalb der Baufenster gibt dem Bauwerber im Bezug auf Art. 63 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO i.V. mit § 29 Abs. 1 BauGB rechtliche Sicherheit. Die Freihaltung einer Vorgartenzone steht im Sinne des Charakters als Wohngebiet.

Für die Gebäude auf den Fl.-Nrn 1469/73 und /74 wird eine gemeinsame einspurige Tiefgaragenrampe errichtet, die jeweils mit einer Hälfte auf den jeweiligen Grundstücken liegt. Die Tiefgaragenrampen können gestalterisch im Hauptbaukörper integrieren werden bzw. bei Fl.-Nr. 1469/85 zusätzlich auf einer gesondert festgesetzten Fläche. Sie liegt im Westen des Gebäudes um für das Grundstück ein Bauen in zwei Bauabschnitten zu ermöglichen (das bestehende Gebäude bleibt erhalten, das südliche Gebäude wird mit Tiefgaragenrampe errichtet).

7.6 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung der Gebäude beschränkt sich auf das Festsetzen der Dachform und der Dachneigung. Bei den Dachformen werden auch, dem Gelände entsprechend, versetzten Pultdach (z.B. auch als Split-Level-Gebäude) ermöglicht. Planungsrechtlich werden damit die vorhandenen Dachformen (Sattel- und Walmdach) und die geplanten Zelt- und versetzte Pultdächer festgesetzt. Für die kleineren Dachflächen der Nebengebäude bzw. der Tiefgaragenüberdachungen können auch reine Pultdächer errichtet werden. Die Festlegung der Dachneigung orientiert sich an der östlichen und westlichen Bebauung. Die Firsthöhe gibt hier die maximale mögliche Höhenentwicklung vor.

Die Festlegung einer maximalen Aufschüttungs- und Abgrabungshöhe von 1,0 m soll zu starke Geländeänderungen verhindern. Sie ist ausreichend um auch über der Tiefgaragenüberdeckung eine ebenerdige Eingangssituation in das rückwärtige Gebäude zu schaffen.

Die Einfriedung wurde, um eine gestalterische Einheit mit dem umgebenden Bebauungsplan zu schaffen, analog wie diese geregelt. Das Einfriedungsverbot für Stellplätze und Tiefgarageneinfahrten ist im Sinne einer „Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehr“ (Art. 17 Abs. 2 BayBO).

Die Integration der „Müllhäuschen“ in die Einfriedung beruht auf dem Gedanken eines geordneten Erscheinungsbildes. Die Einbindung des Kabelverteilerschranks in die Einfriedung soll eine ausreichende Benutzungsbreite des Gehsteiges gewährleisten.

7.7 Abstandsflächen

Durch den Plangeber wird von der Möglichkeit des Art. 7 Abs. 1 BayBO Gebrauch gemacht. Dabei wird von den gesetzlichen Abstandsflächen abgewichen und das Schmalseitenprivileg von zwei Fassaden auf maximal 3 Fassadenseiten ausgedehnt.

Dabei werden bei der West- bzw. Ostfassade die Abstände auf die Hälfte der in Art. 6 Abs. 4 BayBO reduziert. Diese Reduzierung für zwei Fassaden ist bereits in der BayBO (Art. 6 Abs. 5 BayBO) vorgesehen. Dabei darf die Länge der Außenwand maximal 16 m betragen. Im Bebauungsplan beträgt sie 14,0 m bis 14,5 m und liegt damit unter der im Gesetz vorgesehenen. Deswegen sind auch die nachbarlichen Belange nicht stärker beeinträchtigt als durch die Anwendung der BayBO schon zulässig.

Für die Nordfassaden wurde zusätzlich die Anwendung des Schmalseitenprivilegs (H/2) ermöglicht. Dabei entstehen beim straßenseitigen Baukörper keinerlei Beeinträchtigungen (Baufensterabstand von 4 m und der halben Straßenbreite von ca. 5 m). Beim südlichen Gebäude ergibt sich eine Reduzierung des Abstandes von ca. 2 H auf ca. 1 ½ H. Dies führt in den ungünstigsten Fällen zu einem Lichteinfallswinkel von 33° - 38°. Durch Anwendung des Art. 6 BayBO erachtet der Gesetzgeber einerseits einen Lichteinfallswinkel von 27 ° für notwendig (2 H) und das andere Mal einen Lichteinfallswinkel von 45 ° für ausreichend (so Boeddinghaus in DAB 5/98 S. 639 ff). Somit ist bei der vorgesehenen ca. 1 ½ H -fachen Abstandsfläche eine ausreichende Belichtung und Lüftung gewährleistet. Auch ist der Wohnfriede nicht nachteilig beeinträchtigt.

Durch die Vermassung des Abstandes der beiden Baufenster auf einem Baugrundstück mit 10 m wird dem Brandschutz im Art. 29 (Außenwände Art. 29 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) gewährleistet.

7.8 Vermassung

Die Vermassung der Baufenster erfolgt, im Sinne planerischer Zurückhaltung.

7.9 Grünordnung

Die grünplanerischen Festsetzungen setzen hier eine für das Gebiet typische Begrünung fest. Die Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,7 m ist notwendig um ein Begrünung zu ermöglichen. Lediglich der Standort des schützenswerten Baumes 1. Wuchsordnung im südöstlichen Bereich der Fl.-Nr. 1469/74 wird planungsrechtlich gesichert.

7.10 Versorgungsfläche

Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenraumes zu erlangen und um für die Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) die planungsrechtliche Klarheit zu erhalten werden die oberirdischen Kabelverteilerschränke auf Privatgrund in der Flucht der Einfriedung festgesetzt.

8 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Da die Baugrundstücke in Privateigentum sind bedarf es keines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff BauGB. Die geplante gemeinsame Tiefgaragenrampe auf der Grundstücksgrenze wird privatrechtlich, im Laufe des Verfahrens, gesichert.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

10 FLÄCHENVERTEILUNG

FLÄCHENVERTEILUNG

A Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.150 m ²	78,8 %
B Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 100 m ²	2,5 %
C öffentliche Verkehrsfläche	ca. 750 m ²	18,7 %
Gesamte Fläche	ca. 4.000 m²	100,0 %

BAULICHE NUTZUNG

A Grundfläche (GRZ 0,4)	max. 1.300 m ²
B Versiegelte Fläche mit den in § 19 Abs. 4 aufgeführten Anlagen	max. 1.950 m ²
C Geschoßfläche (GFZ 0,65)	max. 2.112 m ²

11 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Bebauungsplangebiet ist seit längerer Zeit überwiegend bebaut, deswegen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG nicht gegeben.

12 SONSTIGE ABWÄGUNGSBEDÜRFTIGE BELANGE

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Fürstenfeldbruck, 04.10.1999

gez.

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



[Handwritten signature]
Planfasser



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 23.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 12.07.1999 bis 12.08.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.1999 wurde vom Stadtrat am 28.09.1999 gefaßt (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgte am 08.10.1999; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.1999 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstfeldbruck, den 13.10.1999

gez.

.....
Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

