

Abschrift

STADT FÜRSTENFELDBRUCK



BEBAUUNGSPLAN Nr. 18/1

Für das Gebiet zwischen

**Pucher Straße und
Unfaltstraße**

Entwurf:
U. Bosch

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

gefertigt:
geändert:

01.03.1999
06.04.1999
21.09.1999
19.10.1999

Die Stadt Fürstfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Bebauungsplan Nr. 18/1

A. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Baulinie

WB

Art der baulichen Nutzung
"Besonderes Wohngebiet"

z.B. GR 170

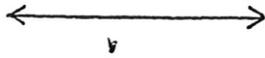
maximale Grundfläche für Hauptgebäude in absoluten Zahlen

z.B. III

Anzahl der Vollgeschosse maximal

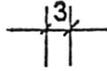
D

Dachgeschoß (auch als Vollgeschoß zulässig)



Firstrichtung

z.B.



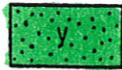
Maße in Metern



öffentliche Straßenverkehrsfläche
Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsbegleitgrün

B. Festsetzungen durch Text

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

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 4 und § 4a BauNVO als "Besonderes Wohngebiet (WB)" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundfläche in absoluten Zahlen als maximaler Wert und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

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

2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Gartengerätehäuschen bis zu einer Größe von maximal 12 m² Grundfläche.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Die Dächer der Gebäude entlang der Pucher Straße sind als Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden. Für die Gebäude im rückwärtigen Bereich sind auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig.

3.2 Quergiebel sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiften.

3.3 Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird mit 30 - 45° festgelegt.

3.4 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung den dazugehörigen Wohngebäuden anzupassen oder als Flachdach auszubilden.

3.5 Die Flächenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

3.6 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

3.7 Die geplanten Doppelhaushälften im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1452/5 und 1452/3 sind einander hinsichtlich der Breite und Höhe anzupassen. An der Nordseite der Doppelhaushälften sind im Dachgeschoß nur Fenster zulässig für Räume, die keine Aufenthaltsräume sind.

4. Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche
- 1 Stellplatz je 50 m² Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohauptfläche

5. Immissionsschutz

Die in einem Besonderen Wohngebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe müssen ggf. im Rahmen des Bauantrages anhand eines Gutachtens eines anerkannten Akustikbüros nachweisen, daß sie die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts einhalten.

An der Nordseite der im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1452/5 und 1452/3 geplanten Doppelhaushälften sind im Dachgeschoss nur Fenster für Räume zulässig, die keine Aufenthaltsräume sind.

6. Grünordnung

6.1 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 Gewächse dürfen nicht gepflanzt werden.

6.2 Gehölzverwendung:

6.2.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm,

6.2.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm,

6.3 Pflanzdichte

6.3.1 In privaten Hausgärten pro 200 m² 1 Baum der I. oder II. Wuchsordnung

Für die Bepflanzung empfohlene Bäume sind unter "Hinweise durch Text" aufgeführt.

7. Bei der Bebauung an der Pucher Straße ist trotz der geschlossenen Bauweise eine Durchfahrt im EG zulässig, soweit sie zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist.

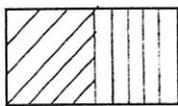
C. Hinweise durch Planzeichen

z.B. 1452/3

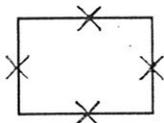
Flurnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- u. Nebengebäude



abzubrechende Gebäude



vorgeschlagene Form der Baukörper

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.
2. Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
3. Das Niederschlagswasser der Wege und Schmutzwasser werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet. Wenn es die Platz- und Untergrundverhältnisse zulassen, kann Regenwasser nach dem Stand der Technik versickert werden.
4. 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 der Verunreinigungen des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
5. Ungegliederte Wandflächen sollen mit Kletterpflanzen, Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollen extensiv begrünt werden.
6. Bezüglich der Gestaltung von Dachgauben wird auf die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstentfeldbruck (DachGS) verwiesen, die seit 06.12.1997 in Kraft ist.

7 Grünordnung

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten:

7.1 Bäume I. Wuchsordnung:

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Linde
Fraxinus excelsior	- Esche

7.2 Bäume II. Wuchsordnung:

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

7. Bei der Bebauung an der Pucher Straße ist trotz der geschlossenen Bauweise eine Durchfahrt im EG zulässig, soweit sie zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erforderlich ist.

C. Hinweise durch Planzeichen

z.B. 1452/3

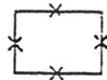
Flurnummer



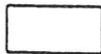
bestehende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- u. Nebengebäude



abzubrechende Gebäude



vorgeschlagene Form der Baukörper

D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.
2. Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
3. Das Niederschlagswasser der Wege und Schmutzwasser werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet. Wenn es die Platz- und Untergrundverhältnisse zulassen, kann Regenwasser nach dem Stand der Technik versickert werden.
4. 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 der Verunreinigungen des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
5. Ungegliederte Wandflächen sollen mit Kletterpflanzen, Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollen extensiv begrünt werden.
6. Bezüglich der Gestaltung von Dachgauben wird auf die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstentfeldbruck (DachGS) verwiesen, die seit 06.12.1997 in Kraft ist.

7 Grünordnung

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten:

7.1 Bäume I. Wuchsordnung:

Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Linde
Fraxinus excelsior	- Esche

7.2 Bäume II. Wuchsordnung:

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

Fürstenfeldbruck, den 11.11.1999

gez.

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Städtebauliche Begründung

Bebauungsplan Nr. 18/1

Areal zwischen Pucher Straße und Unfallstraße

1. Vorgeschichte

Der Stadtrat hat am 17.02.1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Pucher Straße, Jakob-Groß-Straße, Unfallstraße sowie östlich bzw. südlich des Grundstückes Fl.Nr. 1452 und östlich der Grundstücke Fl.Nrn. 1452/14, 1452/13 und 1452/7 beschlossen.

Für den westlichen Teil dieses Bereiches soll das Verfahren nun als Teilbebauungsplan weitergeführt werden. Im östlichen Bereich müssen zunächst Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden, bevor das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden kann.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das im wesentlichen ebene Planungsgebiet liegt rd. 300 m von der Hauptstraße und der Innenstadt entfernt. V.a. entlang der Pucher Straße sind die Grundstücke bebaut. Der Flächennutzungsplan weist für dieses Areal "Besonderes Wohngebiet" mit einer GFZ von 0,8 bzw. 1,0 an der Pucher Straße aus. Der westliche Teil des Verbindungsweges zur Unfallstraße liegt auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Gemeinbedarf "Post".

Die Grundstücke an der Pucher Straße liegen im Sanierungsgebiet Innenstadt, das mit Stadtratsbeschuß vom 25.04.1989 förmlich festgesetzt und am 30.10.1989 bekanntgemacht wurde. Ziel dieses Sanierungsgebietes ist die Beseitigung der städtebaulichen Mißstände im Stadtzentrum und Aufwertung der Innenstadt.

Die Grundstücke im nördlichen Teil des Bebauungsplanes liegen im Sanierungsgebiet Volksfestplatz, das der Stadtrat mit Beschluß vom 31.03.1998 förmlich festgesetzt hat (Bekanntmachung am 01.07.1998). Diesem Beschluß waren Überlegungen einer städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Volksfestplatzes sowie die bessere wegemäßige Anbindung des Volksfestplatzes an die Innenstadt vorausgegangen.

3. Ziel des Bebauungsplanes

Das Areal des Bebauungsplanes ist ein wichtiges Bindeglied zwischen den beiden Sanierungsgebieten. So kann nur in diesem Bereich ein neuer Fuß-/Radweg oder evtl. auch eine neue Straße geschaffen werden, die den Volksfestplatz und das Stadtzentrum (Viehmarktplatz) besser miteinander verbindet.

Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb, diese Verbindung planungsrechtlich zu sichern.

Da diese Wegeverbindung nur durch den Abriß eines Wohngebäudes realisiert werden kann, soll in diesem Bebauungsplan auch für den Eigentümer die Möglichkeit geschaffen werden, einen Ersatzbau zu errichten. Nur dann kann mit Einverständnis der Eigentümer die Wegeführung realisiert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Neues Baurecht wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/3 als Ersatz für den Abriß des Gebäudes Fl.Nr. 1451/3 ausgewiesen. Direkt angrenzend auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/5 wird Baurecht für eine Kommunbebauung festgesetzt.

Die neu zu errichtenden Gebäude liegen in unmittelbarer Nähe zu dem bestehenden Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/6, evtl. können dadurch Lärmbelastungen auftreten. Dies ist jedoch planungsrechtlich vereinbar, da das Inkraftnehmen bestimmter Belästigungen und die gegenseitige Rücksichtnahme typisch in gewachsenen städtischen Gebieten ist.

Entlang der Pucher Straße wird für die bereits bebauten Grundstücke geschlossene Bauweise als städtebauliches Ziel festgesetzt.

Die beiden Gewerbebetriebe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452/6 werden in ihrem Bestand gesichert. Insbesondere die Orthopädiewerkstätte soll als Familienbetrieb weitergeführt werden. Der nördlich liegende Betrieb sollte jedoch zumindest langfristig abgesiedelt werden. Evtl. künftige Nutzungsmöglichkeiten incl. besserer verkehrlicher Erschließung werden dann im Rahmen der Überplanung des Gesamtareals (bis zur Jakob-Groß-Straße) überprüft.

Der Erhalt des Altstadtensembles mit seiner dichten Bebauung entlang der Pucher Straße bedingt die teilweise Unterschreitung der Abstandsflächen. Da die Wohnungen jedoch insbesondere in den oberen Stockwerken untergebracht und/oder zumindest die Aufenthaltsräume nach Süden zu den Freiflächen hin orientiert sind, ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Naturschutz

Der Bebauungsplan wird für ein bereits bebautes Areal aufgestellt. Eine Zunahme der versiegelten Flächen ist von daher nicht zu erwarten. Zudem werden unter Ziff. 6 der Festsetzungen umfangreiche Pflanzmaßnahmen aufgeführt.

Dadurch wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen. Von der Anwendung der Ausgleichsflächenregelung wird deshalb abgesehen.

Fürstenfeldbruck, den . 01.03.1999
geändert: 06.04.1999
21.09.1999
19.10.1999

Stadtbauamt Fürstenfeldbruck
-Stadtplanung-
U. Bosch
Fürstenfeldbruck, den 11.11.1999

gez.

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



1. Der Stadtrat hat am 17.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 14.06.1999 - 14.07.1999 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB)
3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.1999 wurde vom Stadtrat am 19.10.1999 gefaßt (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgte am 12.11.1999 ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.1999 in Kraft (§ 12 BauGB)

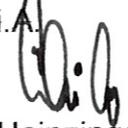
Fürstenfeldbruck, den 15.11.1999

gez.
Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



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

Fürstenfeldbruck, den 16.11.1999

i.A.

Hainzinger

