

# BEBAUUNGSPLAN NR. 28/1-1

## Städtebauliche Begründung

### 1. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten:

Der BBP Nr. 28/1-1 sieht für das Grundstück Fl.Nr. 1057/22 kein Baurecht vor. Das Grundstück liegt direkt an der ST 2054.

Mehrere Bauvoranfragen des Grundstückseigentümers sind bisher abgelehnt worden, da das Landratsamt Fürstenfeldbruck der Auffassung ist, daß nur über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen werden kann. Der Planungsausschuß der Stadt Fürstenfeldbruck hat daraufhin das Stadtbauamt beauftragt, den BBP Nr. 28/1 in diesem Bereich zu ändern. Der Flächennutzungsplan sieht für das Areal Wohnbaufläche mit einer GFZ von 0,3 vor. An der ST 2054 befindet sich ein ca. 20 m breiter Grünstreifen.

### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung:

Durch die Änderung des BBP Nr. 28/1 soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 1057/22 Baurecht für ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten geschaffen werden. Das Grundstück liegt direkt an der ST 2054 und ein Teil damit im 20 m breiten anbaufreien Streifen der ST 2054. Deshalb war im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung zu klären, ob eine teilweise Inanspruchnahme der anbaufreien Zone zur Realisierung des Bauvorhabens möglich ist. Weiter sind aufgrund der Nähe zur stark befahrenen ST 2054 Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die überbaubare Fläche wird so im Bebauungsplan dargestellt, daß das geplante Gebäude unter Beachtung der Mindestabstände möglichst weit außerhalb der anbaufreien Zone und damit der ST 2054 errichtet werden kann. So kann auch ein Großteil des Grünstreifens an der ST 2054 - wie im Flächennutzungsplan dargestellt- realisiert werden.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ wird mit 0,2 und die GFZ mit 0,3 - entsprechend dem Flächennutzungsplan - festgesetzt. Damit kann das vorgesehene Wohngebäude errichtet werden, wenn der bestehende Schuppen zuvor beseitigt wird. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht sowohl der des bestehenden Bebauungsplanes als auch der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung.

#### 4. Immissionsschutz:

Da das Grundstück direkt an der stark befahrenen ST 2054 liegt, wurde zur Klärung der Lärmimmissionen ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, daß zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete), eine 4,5 m hohe Schallschutzeinrichtung erforderlich wäre. Da im Süden bereits eine 3 m hohe Schallschutzwand vorhanden ist, wird für das Grundstück Fl.Nr. 1057/22 ebenfalls eine 3 m hohe Schallschutzeinrichtung festgesetzt. Dies hat zur Folge, daß im 1. OG die Orientierungswerte noch um bis zu 2 dB (A) überschritten werden. Deshalb werden neben der 3 m hohen Schallschutzeinrichtung noch ergänzende Schallschutzmaßnahmen (Grundrißorientierung, Schallschutzfenster) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Lärmimmissionen können dadurch auf ein erträgliches Maß reduziert werden. Zudem möchte der Eigentümer auf dem Grundstück ein Haus für den Eigenbedarf errichten. Im Rahmen der Abwägung können deshalb die Belange des Lärmschutzes zurückgestellt werden.

#### 5. Grünordnung:

Der private Grünstreifen an der ST 2054 wird dicht mit Bäumen und Büschen bepflanzt. Bei den im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Laubbäumen handelt es sich um eine Kastanie und einen Bergahorn.

#### 6. Erschließung:

##### a.) Verkehr:

Das Grundstück wird über die Neulindacher Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Stadtbuslinie verkehrt auf der ST 2054. Für den ruhenden Verkehr ist eine Garage an der Westgrenze des Grundstückes vorgesehen. Stellplätze in erforderlicher Zahl können vor dem Haus angelegt werden.

##### b.) Technische Ver- und Entsorgung:

Die Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie für die Entsorgung durch das Kanalnetz sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

7. **Kosten und Bodenordnung:**

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, der Stadt entstehen aus dem Bebauungsplan keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fürstenfeldbruck, den 31.10.1994  
08.05.1995

Ulrike Bosch  
Stadtplanung  
Stadtbauamt Fürstenfeldbruck