



# Begl.Abschrift

## STADT FÜRSTENFELDBRUCK

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 36

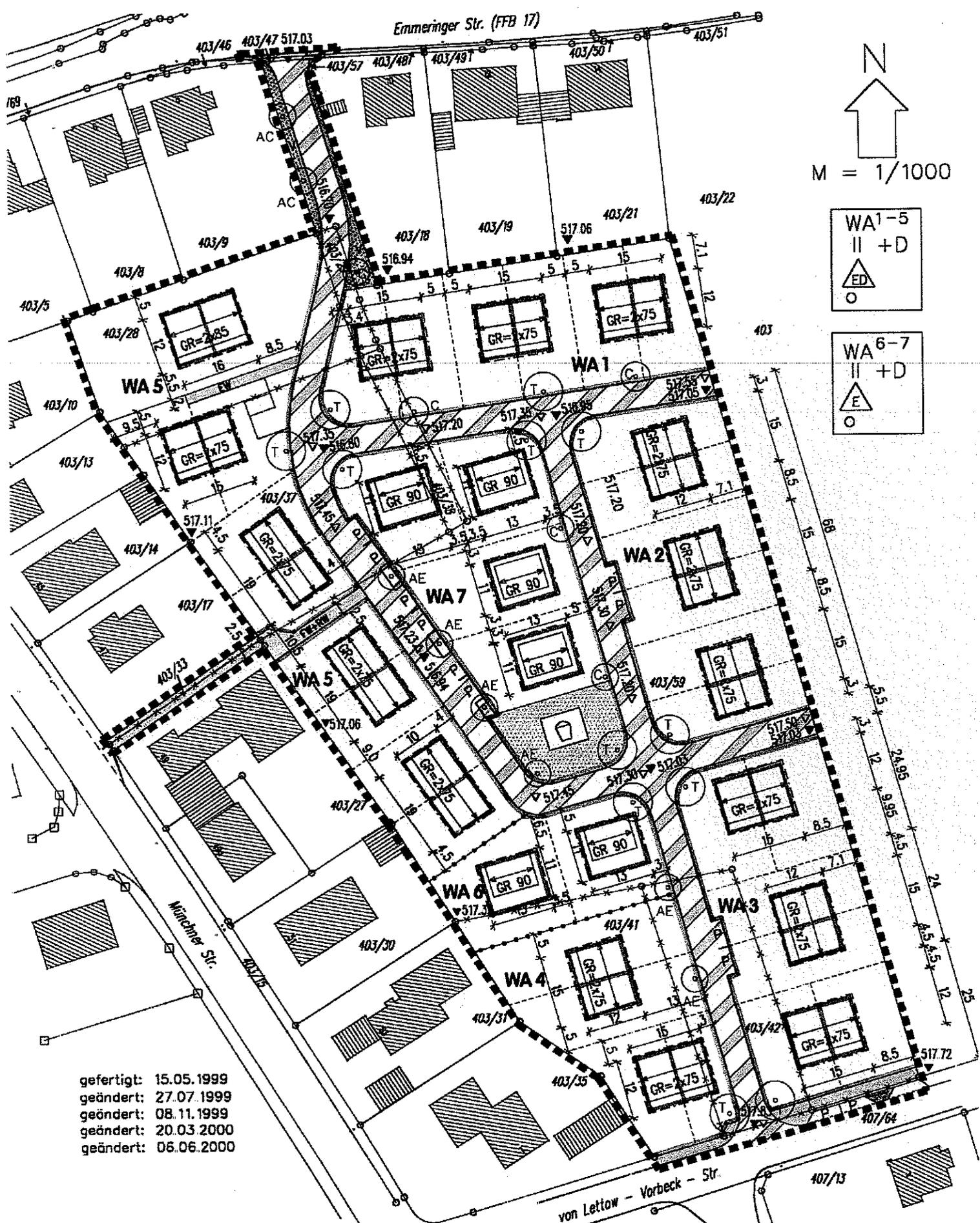
Für das Gebiet zwischen

EMMERINGER- und  
VON LETTOW-VORBECK-STRASSE

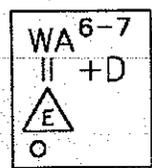
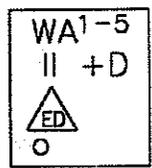
Entwurf Bebauungsplan:     Architekt  
                                  Dipl.-Ing. Harald Löhe  
                                  c/o Fa. BGV GmbH  
                                  Rüdesheimer Straße 15  
                                  80686 München  
                                  Tel.: 089 / 547 007 - 30  
                                  Fax: 089 / 547 007 - 99

Entwurf Grünordnungsplan:   Landschaftsarchitekten  
                                  Kattinger & Kattinger  
                                  Ahornweg 34  
                                  85406 Zolling  
                                  Tel.: 08167 / 85 51  
                                  Fax: 08167 / 85 04

gefertigt: 15.05.1999  
geändert: 27.07.1999  
geändert: 27.11.1999  
geändert: 20.03.2000  
geändert: 06.06.2000



N  
↑  
M = 1/1000



gefertigt: 15.05.1999  
geändert: 27.07.1999  
geändert: 08.11.1999  
geändert: 20.03.2000  
geändert: 06.06.2000

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 36**  
Für das Gebiet zwischen  
EMMERINGER- und VON LETTOW-VORBECK-STRASSE

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 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. 443 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. 36

### A. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



Baulinie

z.B. WA<sup>2</sup>

Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“, mit Numerierung des Baugebietes

z.B. GR 75

max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (Hauseinheit) in absoluten Zahlen als m<sup>2</sup>

z.B. II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D

Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß)



Firstrichtung festgesetzt

o

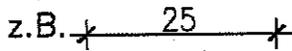
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



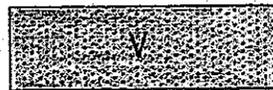
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



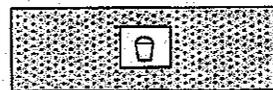
Maße in Metern



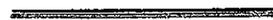
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung  
(verkehrsberuhigter Bereich)



Straßenbegleitgrün (V = Verkehr)



private Grünfläche mit Spielplatz



Straßenbegrenzungslinie



Eigentümerweg mit Leitungsrechten



Öffentlicher Fuß- und Radweg

P

öffentlicher Stellplatz



zu pflanzender Großbaum (Bäume I. Wuchsordnung), mit Lagefestsetzung.

H., Stu 18/20 cm

A Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

T Tilia cordata „Glenleven“ (Stadtlinde)



zu pflanzender mittelgroßer Baum (Bäume II. Wuchsordnung), mit Lagefestsetzung.

H., Stu 18/20 cm

AC Acer platanoides „Columnare“ (Säulenspitz-Ahorn)

AE Acer campestre „Elsrijk“ (Kegelfeld-Ahorn)

C Carpinus betulus (Hainbuche)

## B. Festsetzung durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ 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 festgesetzt.
- 2.3 Für die Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Hauptgebäude (Hauseinheit) als Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus auf 1 Wohnung und 1 Einliegerwohnung bis maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt.
- 2.5 Die Regeln der BayBO über die Abstandsflächen für Baukörper, insbesondere deren Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5, sind einzuhalten.
- 2.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV sind innerhalb des Grundstückes ohne Berücksichtigung der Abstandsflächen zulässig und können auch auf der Grenze errichtet werden. Die maßliche Beschränkung beläuft sich auf 5 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche mit max. 13 m<sup>3</sup> Rauminhalt.

### 3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit festgesetzter Firstrichtung auszubilden. Dachüberstände sind im Bereich des Ortanges und im Bereich der Traufe bis zu maximal 65 cm Tiefe zulässig.
- 3.2 Garagen mit Satteldach sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung den dazugehörigen Wohngebäuden anzupassen. Bei der Errichtung von je einer Garage an der Grundstücksgrenze ist auf eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe (profilgleicher Anschluß) zu achten.  
Garagen mit Flachdach sind extensiv zu begrünen. Bei grenzständigen Nachbargaragen ist ebenfalls auf eine einheitliche Gestaltung zu achten.  
Sogenannte offene Carports auf der Grenze sind zum Nachbarn mit einer geschlossenen Wand herzustellen.  
Dächer von freistehenden Doppelgaragen mit quadratischem Grundriß, können auch als Zeltdächer ausgebildet werden, mit Dachneigung wie Hauptgebäude.
- 3.3 Quergiebel sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiffen

- 3.4 Die zulässige Dachneigung wird mit 35° festgelegt.
- 3.5 Bei Errichtung von Doppelhaushälften ist auf eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung zu achten (profilgleicher Anschluß!). Die Doppelhaushälften sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 3.6 Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird mit 35 cm von OK Rohdecke Dachgeschoß bis Schnittpunkt UK Sparren mit Außenwandkante festgesetzt.
- 3.7 Wegen der Festlegungen des HHW aus dem Gutachten Dr. Schubert AZ 99118W-as/cs vom 07.10.1999 wird die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß auf maximal 80 cm über der angrenzenden Randeinfassung der Fahrbahn festgelegt.
- 3.8 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hell gestrichenes Mauerwerk und Holzverkleidung zulässig. Verglaste Anbauten wie Erker oder Wintergärten sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und max. 1/3 der Frontlänge als untergeordnete Bauteile zulässig. Ihre Abstandsflächen zu Nachbargrenzen müssen jedoch gem. BayBO Art. 6, Absatz 3 mindestens 2 m betragen.
- 3.9 Die Flächenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 3.10 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Dies gilt nicht für Hauszugänge, die bis zu einer Breite von 1,50 m aus wasserundurchlässigen Materialien hergestellt werden dürfen.
- 3.11 An öffentlichen Straßen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der Fahrbahneinfassung als Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig und 30 cm von der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zugelassen.
- 3.12 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z.B. Igel) ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche ein mind. 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlaß ausgeführt werden.

#### 4. Stellplätze

- 4.1 Garagen sind an geeigneter Stelle unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes von mind. 5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; ihre Anzahl incl. etwaiger Stellplatz für vorgesehene Einliegerwohnung ist im Vorgartenbereich auf max. 2 je Baugrundstück zu beschränken.
- 4.2 Die max. zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes (Hauseinheit) darf durch die Grundfläche der Garagen und Stellplätze soweit überschritten werden, daß diese in der erforderlichen Größe errichtet werden können (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Bei einer Wohnfläche von über 80 m<sup>2</sup> je Hauptgebäude (Wohneinheit) sind 2 Stellplätze als Garagen oder Abstellflächen für Pkw's und je Einliegerwohnung 1 zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

## 5. Grünordnung

- 5.1 Bei der Bepflanzung der privaten Grünfläche mit Kinderspielplatz ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.  
Die in der Liste verzeichneten giftigen Gewächse dürfen nicht gepflanzt werden.
- 5.2 Pflanzgrößen im privaten Bereich:
- 5.2.1 Bäume I. Wuchsordnung:  
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm
- 5.2.2 Bäume II. Wuchsordnung:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- 5.2.3 Sträucher:  
Pflanzqualität 100 - 150 cm, 2 x verpflanzt
- 5.3 Pflanzgebot:
- 5.3.1 In privaten Hausgärten pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche 1 Baum der I. Wuchsordnung oder 2 Bäume der II. Wuchsordnung.  
Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.  
Für die Bepflanzung empfohlene Bäume und Sträucher sind unter „Hinweise durch Text, Pt. 5 - Grünordnung“ aufgeführt.
- 5.3.2 Die Bepflanzung der privaten Hausgärten hat in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- 5.3.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume in privaten Hausgärten werden durch den Erschließungsträger erstmalig gepflanzt. Sie sind durch die Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Nachpflanzungen haben artengleich zu erfolgen und gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

## 6. Immissionsschutz

Durch die Verkehrslärmimmissionen der Münchner Straße (B2) werden nach Angabe des LRA Fürstenfeldbruck die Orientierungswerte tags 55 dB (A) / nachts 45 dB (A) bei einzelnen Häusern teilweise überschritten. Auf entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen bzw. auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird verwiesen.

C. Hinweise durch Planzeichen

z.B. 403/38

Flurnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Form der Baukörper

z.B. ▼ 516.80

Höhenkoten als Bestand, bezogen auf NN

z.B. ▽ 517.28

Höhenkoten als Planung, bezogen auf NN

## D. Hinweise durch Text

1. Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte vom Vermessungsamt FFB im Maßstab 1:1000 zugrunde. Die Grenzen und der Bestand wurden an Hand dieser digitalen Flurkarte überprüft bzw. ergänzt und in das öffentliche Koordinatensystem übernommen.
2. Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
3. Die gesamte Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Trennsystem.
  - 3.1 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist nach dem Stand der Technik zu versickern.
  - 3.2 Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken nach dem Stand der Technik zu versickern. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahme zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
  - 3.3 Aufgrund der bekannten ungünstigen Grundwasserverhältnisse gilt für den gesamten B-Planumgriff gemäß BauGB § 9, Abs. 5, Nr. 1, dass die Kellergeschosse als wasserundurchlässige Wannen und in allen Bauzuständen auftriebssicher auszuführen sind. Die Lichtschächte vor Kellerfenstern sind ebenfalls druckwasserdicht auszuführen und dicht an die Kelleraußenwände anzuschließen, sofern die Brüstungen der Kellerfenster unterhalb der im Gutachten angegebenen Höchstgrundwasserstände liegen.
4. Bezüglich der Gestaltung von Dachgauben wird auf die Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (DachGS) verwiesen, die seit 06.12.1997 in Kraft ist.
5. Grünordnung
 

Für die Bepflanzung der privaten Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher:

  - 5.1 Bäume I. Wuchsordnung:
 

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

## 5.2 Bäume II. Wuchsordnung:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Sand-Birke
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus communis	- Holzbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Obstbäume	

## 5.3 Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Cydonia oblonga	- Quitte
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wilder Apfel
Mespilus germanica	- Mispel
Rosa arvensis	- Kriech-Rose
Rosa canina	- Hecken-Rose
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

6. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens FFB nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG).  
Das Aufstellen von Kränen als Richtung 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 Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt FFB auf.

Stadt Fürstenfeldbruck  
Fürstenfeldbruck, den 02.08.2000



Sepp Kellerer  
1 Bürgermeister



## Städtebauliche Begründung Bebauungsplan Nr. 36

### I. Vorgeschichte

Unter Bezug auf den für die Stadt Fürstenfeldbruck wirksamen Flächennutzungsplan haben die Eigentümer der Fl.Nr. 403/28 und 403/29 im Jahr 1996 die Möglichkeit einer Bebauung ihres Grundstückes mit dem Stadtbauamt besprochen. Nachdem das Grundstück Teil einer großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche ist und auch nicht im Sinne des BauGB als erschlossen anzusehen war, wurde eine mögliche Bebauung in den Vorgesprächen abgelehnt. Eine Bebauung konnte nur auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen. Dies war Anlaß für die Eigentümer, einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu stellen. Im Laufe des Jahres 1997 hat das Stadtbauamt verschiedene Bebauungs-Varianten ausgearbeitet und allen betroffenen Eigentümer vorgelegt. Mit Schreiben der Stadt Fürstenfeldbruck vom 16.01.1998 wurden den Eigentümern die Variante 1 des Bebauungsplanvorschlages vom Sep. 1997 mit einem entsprechenden Zuteilungsvorschlag unterbreitet, der davon ausgeht, daß 30 % der Einlageflächen an die Stadt Fürstenfeldbruck abgegeben werden und 70 % der Einlageflächen den Eigentümern als Nettobauland verbleiben.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Abschluß eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Fürstenfeldbruck. Dieser städtebauliche Vertrag regelt die private Umlegung und die notwendige Erschließung.

Daraufhin haben sich die Eigentümer an die Firma BGV, Bayerische Grundstücksverwertung Dres. Ulrich u. Spannruft GmbH in München, gewandt, um das Bebauungsplanverfahren mit Städtebaulichem Vertrag und die Erschließung durchzuführen. Der überarbeitete Entwurf vom 11.05.1998 wurde mit dem Stadtbauamt für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 besprochen.

Dieser Entwurf wurde am 07.12.1998 dem Umwelt- u. Planungsausschuß vorgestellt und dieser hat einstimmig beschlossen, daß das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren auf der Grundlage der vom Fachbereich „Planung“ vorgeschlagenen Änderungen und den entsprechend abgeschlossenen Verträgen durchgeführt wird.

Sämtliche Eigentümer haben sich bereit erklärt, auf der Grundlage des überarbeiteten Bebauungsvorschlages vom 15.05.1999 eine freiwillige Baulandumlegung durchzuführen, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen und der Stadt nach Abzug der Flächen für Verkehrszwecke und private Grünfläche mit Kinderspielplatz (ca. 18,1 % des Bruttobaulandes) auch Flächen (ca. 11,9 % des Bruttobaulandes) als künftiges Bauland zu übereignen.

### II. Städtebauliche Situation

Das für eine Bebauung vorgesehene Areal ist wegen seiner besonders günstigen Lage zum Zentrum und S-Bahn besonders geeignet, Wohnraum für Familien zu schaffen. Fürstenfeldbruck bietet alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungseinrichtungen.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung in irgendeiner Form auf die bereits in diesem Gebiet wohnende Bevölkerung störend auswirkt.

Die vorgesehene Bebauung mit 38 Hauseinheiten und die für die Erschließung notwendigen verkehrsberuhigten Straßen ergeben eine verbesserte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer des südlichen Bebauungsplanes Nr. 35 (Von Lettow-Vorbeck-Str./ Nelken- und Tulpenstraße) an die Emmeringer Straße und die nahen Amperauen.

Auf Anregung des Stadtrates wurde für Fußgänger und Radfahrer eine zusätzliche Anbindung von der Münchner Straße in das Planungsgebiet, als künftige Ost-/Westverbindung bis Emmering für Spaziergänger, vorgesehen.

### III. Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes

#### 1. Lage

Das Gelände liegt im zentrumsnahen östlichen Teil von Fürstenfeldbruck zwischen der Emmeringer Straße im Norden und der Von Lettow-Vorbeck-Straße im Süden und umfaßt ca. 1,84 Hektar. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 900 m und zum S-Bahn-Haltepunkt Fürstenfeldbruck ca. 600 m. Das Gelände wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

#### 2. Bodenverhältnisse

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden von der Fa. GMZ-Bohr, Buch, im Baugelände drei Aufschlußbohrungen mit Bohrtiefen zwischen 5,4 und 11,7 m niedergebracht. Danach stehen unter einer i.M. 0,3 dicken Oberbodenschicht im Süden des Baugeländes (Nähe Von-Lettow-Vorbeck-Straße) zunächst schluffige Deckschichten an, die ab 0,9 m Tiefe von Kiesen unterlagert werden. Diese Kiese wurden bei den beiden weiteren Bohrungen unmittelbar unter der Mutterbodenschicht angetroffen. Die Kiese reichen bis in Tiefe zwischen minimal 4,4 m (B1, Süden) sowie maximal 10,7 m (B2, Nordwesten des Grundstücks). Unter diesen Kiesen folgen tertiäre Tone, die für das Grundwasser als Stauer dienen.

#### 3. Topographie und Grundwasser

Die Geländeoberfläche fällt von Süden nach Norden etwa von Kote 517,8 bis auf Kote 516,8 m ü.NN, also um ca. 1 m ab. Zur Bestimmung der Grundwasserverhältnisse wurden drei Bohrungen als Grundwasserbeobachtungspegel ausgebaut. Am 01.10.1999 wurde eine Stichtagsmessung gemeinsam mit der wenig östlich zum Baugelände in Emmering liegenden Grundwassermeßstelle 16143 durchgeführt, die über einen Zeitraum von mehr als 45 Jahre kontinuierlich beobachtet wurde. Auf Grund dieser Messungen können die Grundwasserverhältnisse im Baugelände wie folgt beurteilt werden:

	Westen	Osten
Mittlerer Grundwasserspiegel (MW)	515,15 m ü.NN	515,00 m ü.NN
Hochwasser 1965 (HW 65)	516,50 m ü.NN	516,35 m ü.NN
100-jähriges Hochwasser (HHW <sub>100</sub> )	516,70 m ü.NN	516,55 m ü.NN

Das Gefälle des Grundwassers wurde im Baugelände zu  $i = 1,36 ‰$  bestimmt, die Fließrichtung des Grundwassers kann mit Ost-Nord-Ost angegeben werden.

Auf Grundlage der Bestimmungen dieser Grundwasserverhältnisse im Baugelände wurde nachgewiesen, daß eine Beeinflussung der Nachbarbebauung in Folge der Baumaßnahme ausgeschlossen werden kann. Dies setzt voraus, daß die Gebäude nicht mehr als 0,2 m unter den mittleren Grundwasserspiegel einbinden. Die Planung von höheren Geschosshöhen im Keller ist dann möglich, wenn nachgewiesen wird, daß sich daraus kein schädlicher Aufstau des Grundwassers ableiten läßt.

Die Brüstungen der Kellerfenster können über dem HHW angeordnet werden und verhindern somit eine etwaige Überschwemmung der Kellergeschosse bei ansteigendem Grundwasser. Es wird ohnehin empfohlen, die Keller als wasserundurchlässige Wannen zu erstellen.

#### 4. Oberflächenwasser

Auf Grund des günstigen Durchlässigkeitswertes des Untergrundes ist das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet möglichst flächig zu versickern.

Die Gartenflächen der Neubaumaßnahmen sind zu den angrenzenden Grundstücken ebenfalls durch Anschüttungen höhenmäßig anzugleichen, um ein gegenseitiges Abfließen des Oberflächenwassers zwischen den Grundstücken zu vermeiden.

Für die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Aus Sicht der Erschließungsplanung und der damit verbundenen natürlichen Versickerung der privaten und öffentlichen Flächen ist eine Aufschüttung der Erschließungsstraßen und Grundstücke um durchschnittlich ca. 35-65 cm erforderlich. Die exakten Höhen der Aufschüttungen ergeben sich aus den für die Straßenentwässerung notwendigen Gefällen. Nur dadurch ist eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers bei den höchst anzunehmenden Grundwasserständen noch möglich.

#### **IV. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele zur Schaffung von Wohnraum als Doppel- und Einfamilienhäusern in Form einer gestalterisch befriedigenden Bebauung. Die Auslegung möglicher Baukörper durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entspricht der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung an der Emmeringer Straße und unterschreitet die Maße der Bebauung an der Münchner Straße.

#### **V. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Areal wird als "Allgemeines Wohngebiet" im Bebauungsplan festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegebenen GFZ von 0,4.

Die Gesamtgröße des Umgriffes beträgt 18.397 m<sup>2</sup>. Die Summe aller max. möglichen überbaubaren Grundflächen beträgt 2.960 m<sup>2</sup>, was einer möglichen Gesamtgeschoßfläche von 5.920 m<sup>2</sup> in zwei Geschossen (ohne Dachgeschoß) entspricht. Nach Abzug der Flächen für Verkehrszwecke und private Grünfläche mit Kinderspielplatz ergibt sich eine Summe der Netto-Bauflächen von ca. 15.080 m<sup>2</sup>. Somit errechnet sich eine durchschnittliche GFZ von 0,39.

Diese GFZ ist jedoch nicht auf die Einzelparzellen anzuwenden.

Für die einzelnen Baugrundstücke wird jeweils die maximal mögliche absolute Grundfläche in Quadratmetern und die Höhenentwicklung mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß, jedoch nicht als Vollgeschoß, festgesetzt. Insgesamt ergeben sich 38 neue Doppelhaus- bzw. Einfamilienhausgrundstücke.

## VI. Erschließung

1. Das Planungsgebiet ist durch den nur ca. 600 m entfernten S-Bahn-Haltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren auf der Münchner Straße. Die internen Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.  
Aus Gründen der Unübersichtlichkeit und der damit verbundenen Gefahr der Anbindung des Planungsgebietes an die Emmeringer Straße wird empfohlen, diese nördliche Anbindung nur als Zufahrt zu benutzen und auf eine Länge von ca. 80 m als Einbahnstraße auszuweisen. Dadurch wird der Verkehrsabfluß über die Emmeringer Straße verhindert und kann dann nur über die Von Lettow-Vorbeck-Straße erfolgen.
2. In einem vorgezogenen Gespräch mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (kurz PV) am 14.09.1999 wurde die künftige straßenmäßige Anbindung der nach FNP östlich angrenzenden Wohngebiete besprochen. Diese kann nach Meinung des PV nur über die Von-Lettow-Vorbeck-Straße erfolgen, da eine Anbindung an die Emmeringer Straße wegen eines fehlenden Durchlasses nicht möglich ist.

Sowohl wegen einer späteren Ausweisung östlich angrenzender Bauflächen als auch einer Durchgängigkeit eines ausreichenden Radweges vom Westen der Stadt FFB bis zum Osten nach Emmering sollte die Von-Lettow-Vorbeck-Straße im Zuge eines künftigen Ausbaues mit einem Profil von ca. 12,00 m ausgebaut werden. In diesem Profil ist ein kombinierter Fuß-/Radweg und ein mit Bepflanzung abwechselnder PKW-Parkstreifen unterzubringen.

Dieser Anregung des PV wurde im vorliegenden B-Plan bereits Rechnung getragen, allerdings nur östlich der südlichen Anbindung an die Von-Lettow-Vorbeck-Straße. Wegen des bebauten Grundstückes Fl.Nr. 403/35 ist die gewünschte Ausweisung eines Fuß-/Radweg und Parkstreifen westlich der Anbindung nach Meinung des Stadtrates nicht möglich.

3. Für den Nachweis von Flächen für Garagen und Stellplätze im privaten Bereich wurden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Diese können unter Berücksichtigung der BayBO auf dem Grundstück im Einzel-Bauantrag nachgewiesen werden.
4. Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein rechtsverbindlicher Erschließungsvertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung Fürstenfeldbruck. In diesem Vertrag werden sämtliche für die Ver- und Entsorgung notwendigen Erschließungsmaßnahmen und deren Ausbaustandards genauestens festgelegt.  
Durch den Städtebaulichen Vertrag (Umlegung- und Erschließungsvertrag) ist gewährleistet, daß das Planungsgebiet voll erschlossen wird und der Stadt Fürstenfeldbruck keine Kosten aus dem Bebauungsplan und der damit verbundenen Erschließung entstehen.

## VII. Städtebauliche Gestaltung und Grünordnung

Die festgesetzten Baugrenzen und die Höhenentwicklung möglicher Baukörper nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung des angrenzenden Ortsrandes.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine erhaltenswerten Bäume. Die im Bebauungsplan integrierten grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine gute Durchgrünung des Areals. Durch die Festsetzungen werden die versiegelten Flächen möglichst gering gehalten. Dadurch wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Form Rechnung getragen. Von der Anwendung der Ausgleichsflächenregelung wird deshalb abgesehen.

München, den 06.06.2000

Dipl.-Ing. Harald Löhe  
c/o Fa. BGV GmbH



Stadt Fürstenfeldbruck  
Fürstenfeldbruck, den 02.08.2000

  
Sepp Kellerer  
1 Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 22.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 (zwischen Emmeringer- und von-Lettow-Vorbeck-Straße) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 27.12.1999 bis 27.01.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Gleichzeitig wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.04.2000 bis 10.05.2000 öffentlich ausgelegt.
4. Da am 06.06.2000 eine erneute Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde erfolgte eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurf gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 19.06.2000 bis 04.07.2000.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2000 wurde vom Stadtrat am 25.07.2000 gefasst (§ 10 BauGB).
6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 07.08.2000; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 06.06.2000 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 17.01.01

gez.

Sepp Kellerer  
Erster Bürgermeister

Siegel



---

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

Fürstenfeldbruck, den 23.01.2001  
Im Auftrag

Zenk

