

# Beglaubigte Abschrift

## Stadt Fürstenfeldbruck

### Bebauungsplan Nr. 56 mit integrierter Grünordnung

#### Betreutes Wohnen an der Rothschaiger Straße

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß

- § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.97 (BGBl. I, S. 2141)
- § 12 Vorhabens- und Erschließungsplan des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.8.97 (BGBl. I, S. 2141)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22.08.98 (GVBl. S. 796), geänd. durch Gesetz vom 26.03.99 (GVBl. S. 86)
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04.08.97 (GVBl. S. 433)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.90 (BGBl. I, S. 127)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. der Bek. vom 18.12.90 (BGBl. I, S. 58)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56, Betreutes Wohnen an der Rothschaiger Straße als

### Satzung

- Inhalt:
- A. Plandarstellung
  - B. Festsetzungen
  - C. Hinweise
  - D. Verfahrenshinweise
  - E. Begründung

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Fürstenfeldbruck

Rathaus – Hauptstraße 31 - 82256 Fürstenfeldbruck - T.: 08141 – 28-0

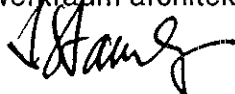
Planverfasser:

werkraum architekten - Manfred Schrödl - Andreas Stammberger - Thomas Wild  
Am Brunnenhof 1 - 82256 Fürstenfeldbruck T.: 08141 – 63414 - F.: 58314

Aufgestellt: Fürstenfeldbruck, den 18.12.98

Geändert am: Fürstenfeldbruck, den 21.04.99

werkraum architekten, A. Stammberger





## A) Plandarstellung

## B) Festsetzungen

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

1. Geltungsbereich und Abgrenzung

1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahlen innerhalb des Bauraumes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** Das Baugebiet ist im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorhabensbezogen dürfen ausschließlich altengerechte Wohnungen in Sinne der Definition „Betreutem Wohnen“ als selbstständiges Wohnen mit bedarfsgerechter Betreuung, Hilfe und Pflege errichtet werden.

2.2 Zu errichtende oder zulässige Einrichtungen sind im dazugehörigen Vertrag enthalten.

2.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 nach BauNVO sind nicht zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung


3.1 GR 680 Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen für den jeweiligen drei- bzw. viergeschossigen Baukörper, z.B. 680 m<sup>2</sup> innerhalb des Bauraumes nach § 19 BauNVO. Zusätzlich zu den im Plan genannten Grundflächen sind eingeschossige Bauteile als Verbindungsbauten bis max. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche innerhalb des Bauraumes zulässig.

3.2 **0,5** Maximal zulässige Grundflächenzahl für Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten einschließlich der unter 3.1 festgesetzten Grundfläche, bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche, einschließlich der privaten Grünflächen nach Pkt. 7.3.


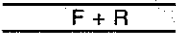
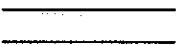

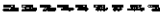


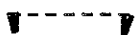
3.3 **IV** Zahl der Vollgeschosse, z.B. IV

3.4 **0,8** Geschößflächenzahl bezogen auf die gesamte private Grundstücksfläche, einschließlich der privaten Grünflächen nach Pkt. 7.3.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

- 4.1  Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )
- 4.2 Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen sind nach der BayBO einzuhalten.

#### 5. Verkehrsflächen / Stellplätze

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Fuß- und Radweg, (Bestand)
- 5.3  Private Verkehrsfläche zur Erschließung von Gebäude und Stellplätze
- 5.4 Garagen und oberirdische Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen oder innerhalb der Bauräume errichtet werden. Die genaue Lage der privaten Verkehrsfläche und Stellplätze kann innerhalb des festgesetzten Bereiches nach Erfordernis verändert werden.
- 5.5  TGa Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen soweit sie sich nicht in den überbaubaren Flächen befinden.
- 5.6  ST Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrtswege soweit sie sich nicht in den überbaubaren Flächen befinden.
- 5.7  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 5.8  Tiefgaragenrampe
- 5.9 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:  
Je Wohneinheit (WE) 0,25 Stellplätze für die Bewohner, als oberirdischer Stellplätze oder in der Tiefgarage, zusätzlich oberirdisch je Wohneinheit 0,2 STP für Besucher. Ansonsten gelten die Richtzahlen vom 12.2.78 MABl S.181, für Praxisräume 1 STP je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, für Gaststätten, Cafe 1 STP je 10 m<sup>2</sup> Nettogastraumfläche.
- 5.10  Einfahrtsbereich
- 5.11 Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden.

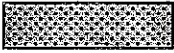
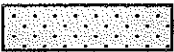
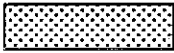



#### 6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Die bauliche Gestaltung wird im dazugehörigen Vorhabens- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB definiert. Die planliche Darstellung in schematischen Grundrissen und Schnitten im Maßstab 1:500 und textliche Beschreibung des Vorhabens wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 6.2 Wesentliche Abweichungen vom Vorhabens- und Erschließungsplan sind nur aufgrund zwingender genehmigungsrechtlicher oder bau- bzw.

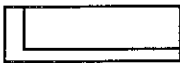
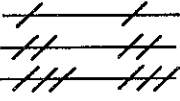


funktionstechnischer Gründe und im Einvernehmen mit der Stadt Fürstenfeldbruck möglich.

- 6.3 Für die I- und III-geschossigen Bauteile werden begrünte Flachdächer, bzw. begehbare Dachterrassen, für die IV-geschossigen Bauteile werden flache bzw. flachgeneigte Dächer festgesetzt.

## 7.0 Grünordnung

- 7.1 Für die private Grünflächen und die unbebauten Grundstücksflächen ist die Gestaltung der Oberflächen und der Bepflanzung in einem Freilächengestaltungsplan darzustellen.
- 7.2 Die benutzergerechte Gestaltung muß vor allem den Zweck des Aufenthaltes und der Begegnung der Bewohner erfüllen.
- 7.3  Private Grünfläche. Zulässig über diese Flächen sind eine Zufahrt von der Rothschaiger Straße mit max. 10 offene Stellplätze im Zufahrtsbereich und eine Zufahrt von der Apianstraße.
- 7.4  Private unbebaute Grundstücksfläche
- 7.5  Straßenbegleitgrün
- 7.6 Die private unbebaute Grundstücksfläche ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Hauszugängen, Terrassen oder sonstigen Wegeflächen dient.
- 7.7  Neu zu pflanzende kleinkronige Bäume. Je 100 Quadratmeter privater Grünfläche und unbebauter Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können im Freilächengestaltungsplan verändert werden.
- 7.8  Neu zu pflanzende großkronige Bäume. Je 200 Quadratmeter privater Grünfläche und unbebauter Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können im Freilächengestaltungsplan verändert werden.
- 7.9  Vorhandener Baum, zu fällen. Als Ersatzpflanzungen gelten die unter Pkt. 7.5 und 7.6 festgesetzte Anzahl.

## C) Hinweise

- 8.1  vorgeschlagene Baukörper
- 8.2  vorhandene Gas-, Wasser- und Stromleitung, nachrichtlich aus Spartenplänen entnommen. Die Verlegung in öffentliche Grundstücksfläche regelt der Durchführungsvertrag.
- 8.3  Eingänge
- 8.4 936 Flurnummer, z.B. 936
- 8.5  bestehende Bäume, außerhalb des Geltungsbereiches

Fürstenfeldbruck, den 06.09.1999

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

1. Der Stadtrat hat am 23.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen ( § 2 Abs.1 BauGB ).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom 01.06.1999 - 01.07.1999 öffentlich ausgelegt ( § 3 Abs.2 BauGB)
3. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.04.1999 wurde vom Stadtrat am 27.07.1999 gefaßt ( § 10 BauGB ).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgte am 13.09.1999 ; 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 21.04.1999 in Kraft ( § 12 BauGB)

Fürstfeldbruck, den 14.09.1999

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

## E) Begründung

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck unter Pkt. 4.3.1.1 als Wohnbaufläche zur Siedlungsentwicklung im Bereich Fürstenfeldbruck West ausgewiesen.

Gemäß § 12 BauGB wird das Verfahren als vorhabensbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan angewandt.

### 2. Anlaß, Sinn und Zweck des Bebauungsplanes

Laut Beschluß des Stadtrats Fürstenfeldbruck vom 21.09.98 soll das städtische Grundstück Fl.Nr. 936 an einen Vorhabensträger verkauft werden und in einem gleichzeitig aufzustellenden Vorhabens- und Erschließungsplan vertraglich die Bebauung geregelt werden.

Es sollen Wohnungen in Sinne der Definition „Betreutem Wohnen“ errichtet werden.

### 3. Örtliche Situation, Umgebungsbebauung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Rothschaiger Straße mit bestehendem Fuß- und Radweg und Grünstreifen. Östlich schließt die bisherige viergeschossige Ortsrandbebauung an. An deren Grenze zum Geltungsbereich ist bereits eine dichte Eingrünung entstanden. Südwestlich des dreiecksförmigen Grundstückes befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet).

Die angrenzenden Wohnbauflächen sind mit einer GFZ von 0,9 bebaut.

Gemeinbedarfseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, Bereich Rothschaiger Straße, Heimstättenstraße. Naherholungsgebiete sind im Westen der Rothschaiger Wald und im Osten die Amperauen in gut erreichbarer Entfernung.

Der bestehende Bolzplatz wird verlegt. Eine Fläche westlich der Cerveteristraße ist hierfür bereits vorgesehen.

### 4. Planungsziele

Die Baudichte soll sich an der bestehenden Bebauung orientieren. Der FNP wird parallel entsprechend geändert. Die Abstufung der GFZ von 0,9 auf 0,8 soll in Richtung endgültiger Ortsrand zur lockeren Bebauung überleiten.

Die Baukörperlängen und -höhen entsprechen der umliegenden Bebauung.

Vorhabensbezogen werden ausschließlich altengerechte Wohnungen in Sinne der Definition „Betreutem Wohnen“ als selbstständiges Wohnen mit bedarfsgerechter Betreuung, Hilfe und Pflege errichtet. Die Betreuung wird eingebunden oder auf Basis eines eigenständigen, institutionellen Betreuungskonzeptes gesichert.

Die GFZ von 0,8 wird aufgrund des Vorhabens Betreutes Wohnen notwendig, da hier aufwendigere Erschließung und Nebeneinrichtungen notwendig sind, die den Flächenbedarf gegenüber konventionellen Wohnbau erhöhen. Die Betreuung der Bewohner setzt zudem für die betreuende Institution eine gewisse Größe voraus um ausgelastet operieren zu können. Als Einrichtungen dazu werden

Sozialstation, physiotherap. Praxis, Cafe mit angegliedertem

Gemeinschaftsbereich eingefügt. Das Baukonzept gliedert den privaten, intimeren Aufenthaltsbereich der Nutzer im westl. Grundstücksteil und einen

Erschließungsbereich mit privater Zufahrt von Stellplätzen und Tiefgarage, bzw.

Anfahrt von Krankenwagen und Müllentsorgung o.ä... Die vorgenannten auch von externen genutzten Einrichtungen des Betreuungskonzeptes befinden sich an

diesem Erschließungsbereich um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

## 5. Grünordnung

Die im FNP ausgewiesene Grünfläche an der Rothschaiger Straße wird übernommen. Eine alleeartige Baumpflanzung in Verbindung mit Strauchpflanzungen wertet die vorhandene Begrünung der Straße auf. Um eine sinnvolle Anordnung zu den Nutzungen von Stellplätzen zu gewährleisten und möglichst wenig Fläche zu befestigen, können angegliedert an die Zufahrt Stellplätze in der Grünfläche errichtet werden. Eine lockere Anordnung und versickerungsfähige Ausführung mit Rasenfugen sichert eine harmonische Einfügung in den Grünbereich.

Die private Grünfläche soll mit der übrigen unbebauten Grundstücksfläche gestalterisch eine Einheit bilden. Um die Baudichte im gewünschten Verhältnis zu Umgebung zu setzen, wird die gesamte private Grundstücksfläche auf die GFZ angerechnet.

Die Stadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt von der Eingriffsregelung abzusehen, da den Belangen des Naturschutzes durch naturfördernde Maßnahmen Rechnung getragen wird. Die derzeitige Vegetation ist gekennzeichnet von einem geringen Baumbestand und einer Rasenfläche, die z.Z. als Bolzplatz genutzt wird. Die Versiegelung durch Bebauung und Wege wird kompensiert mit naturfördernde Maßnahmen. Einerseits wird eine wesentliche intensivere und artenreichere Bepflanzung festgesetzt als bisher vorhanden, die kann vor allem im Grünstreifen an der Rothschaiger Straße realisiert werden, wie auch am Westrand des Grundstückes, die gleichzeitig einen neue Ortsrandeingrünung darstellt. Weiterhin werden die Dächer soweit möglich begrünt, und die Stellplätze versickerungsfähig ausgebildet.

## 6. Technische Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom sind zum Anschluß in ausreichender Dimension in der Rothschaiger Straße oder Viscardistraße vorhanden.

Die bestehenden Hauptversorgungsleitungen auf dem Grundstück müssen vor Vorhabensbeginn verlegt werden. Der Verlauf der Leitungen entspricht nicht mehr dem ursprünglich beabsichtigten Straßenverlauf, der mit dem Bebauungsplan VF-4, 1981 neu festgelegt und entsprechend ausgeführt wurde.

## 7. Immissionsschutz

Die beabsichtigte Bebauung orientiert sich mit seiner Nutzung ausschließlich zur straßenabgewandten Seite. Besondere Lärmschutzeinrichtungen entlang der Straße werden nicht notwendig. Unberührt davon bleibt die schallschutzgerecht Ausführung der Gebäude

## 8. Kosten und Bodenordnung

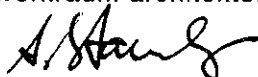
Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, der Stadt entstehen aus dem Bebauungsplan keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich

Aufgestellt: Fürstenfeldbruck, den 18.12.98

Geändert am: Fürstenfeldbruck, den 21.04.99

Entwurfsverfasser  
werkraum architekten - A. Stammberger



Fürstenfeldbruck, den 06.09.1999

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister