

**Begl. Abschrift**  
**STADT FÜRSTENFELDBRUCK**



**BEBAUUNGSPLAN Nr. 57/2**

**Für das Gebiet zwischen**

**Rothschwaiger Feldweg und  
Cerveteristraße**

Entwurf:  
U. Bosch

STADTBAUAMT  
FÜRSTENFELDBRUCK  
STADTPLANUNG

gefertigt:

16.10.2000

Die Stadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (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. 98 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. 57/2

### A. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



Baulinie

WA

Art der baulichen Nutzung  
"Allgemeines Wohngebiet"

z.B. GR 4 x 72

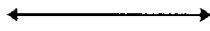
Grundfläche je Hauptgebäude  
in absoluten Zahlen (m<sup>2</sup>)



Anzahl der Vollgeschosse zwingend

D

Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)



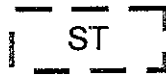
Firstrichtung

O

offene Bauweise



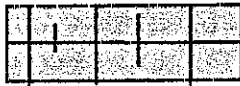
Flächen für Garagen z. T. in  
Lärmschutzwall integriert



private Stellplätze



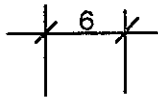
private Grünfläche



private Grünfläche, Lärmschutzwall



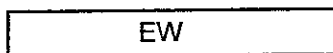
Lärmschutzwand



Maße in Metern



öffentliche Straßenverkehrsfläche  
besonderer Zweckbestimmung  
(verkehrsberuhigter Bereich)



öffentliche Verkehrsfläche, wird nach  
BayStrWG als Eigentümerweg  
gewidmet



Straßenbegrenzungslinie

## 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. 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 in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.
- 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 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 m<sup>2</sup> Grundfläche.

### 3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Die Dächer sind als Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden. Dachüberstände sind im Bereich des Ortgangs bis zu maximal 20 cm und im Bereich der Traufe bis zu maximal 50 cm Tiefe zulässig.
- 3.2 Quergiebel sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiften.

- 3.3 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen.
- 3.4 Die zulässige Dachneigung wird mit 30 - 40° festgelegt.
- 3.5 Bei Errichtung von Doppel- und Reihenhausanlagen ist auf eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung zu achten. Die Gebäude sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 3.6 Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird mit 30 cm von OK Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt.
- 3.7 Die Sockelhöhe (gleich Fußbodenoberkante EG) wird mit maximal 20 cm über jeweiliger Straßenoberkante festgesetzt.
- 3.8 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig. Seitlich verglaste Anbauten (Wintergärten) sind, außer auf der Nordseite, ebenfalls zulässig.
- 3.9 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung den dazugehörigen Wohngebäuden anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszubilden.
- 3.10 Die Flächenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 3.11 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- 3.12 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ab Gehsteigoberkante zulässig. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zugelassen.
- 3.13 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 und Stellplätze sind ausschließlich an den im Bebauungsplan dargestellten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4.2 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohneinheit über 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohauptfläche
- 1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Nettogastraumfläche

#### 5. Immissionsschutz

Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom April 1998 verwiesen. Die dort formulierten Schallschutzmaßnahmen sind zu realisieren.

- 5.1 Die Krone des Lärmschutzwalles entlang der Cerveteristraße wird mit 4,0 m über Straßenoberkante festgesetzt.
- 5.2 Die Krone der Lärmschutzwand entlang des Grundstücks 901/1 wird mit 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Wand muss beidseitig absorbierend ausgeführt werden.
- 5.3 Entlang der Cerveteristraße sind bei der 1. Häuserzeile ab dem 1. OG ruhebedürftige Aufenthaltsräume nicht nach Westen zu orientieren. An Häuserfassaden, an denen es trotzdem noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 durch Verkehrslärm der Cerveteristraße kommt (siehe Tabelle 4 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom April 1998), sind keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig bzw. sind nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass das nach DIN 4109 erforderliche resultierende Schallschutzdämm-Maß eingehalten wird.

#### 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
  - 6.2.3 Sträucher:Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt,

### 6.3 Pflanzdichte

- 6.3.1 In privaten Hausgärten und Grünflächen über 200 m<sup>2</sup> mind. 3 Bäume der II. Wuchsordnung sowie 2 Sträucher.  
In privaten Hausgärten unter 200 m<sup>2</sup> mind. 2 Bäume der II. Wuchsordnung sowie 1 Strauch.

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

- 6.3.2 Der Lärmschutzwall an der Cerveteristraße ist im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 10 % betragen (Pflanzgrößen siehe Ziffer 6.2 der Festsetzungen).

**C. Hinweise durch Planzeichen**

z.B. 885/9

Flurnummer



Grundstücksgrenze



bestehende Haupt- u. Nebengebäude



vorgeschlagene Form der Baukörper

Nummerierung der bebaubaren  
Grundstücke



## 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 Straße 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 und Sträucher:

#### 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

7.3 Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	- Mispel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Cydonia spec.	- Quitte
Rosa canina	- Hundsrose
Syringia vulgaris	- Flieder
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Weißdorn

8. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:  
 Das Bebauungsplan-Areal befindet sich in der Nähe von Grabhügeln, so dass den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen muss.  
 Da sich die Reste des Bodendenkmals in geringer Tiefe befinden, darf kein Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreiches.  
 Erst nach dem Oberbodenabtrag kann entschieden werden, ob und in welchem Umfang weitere Untersuchungen notwendig sind.  
 Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.

## **Städtebauliche Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 57/2**

#### **I. Vorgeschichte**

In der Vorberatung zum Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet zwischen Cerveteristraße (damals Balduin-Helm-Straße), Rothschaiger Straße und Hubertusstraße am 21.11.94 hat der damalige Planungsausschuss das Stadtbauamt beauftragt, zusammen mit den Grundstückseigentümern die Eckdaten für die am 26.07.1994 beschlossene sozialgerechte Baulandentwicklung zu erarbeiten und eine freiwillige Baulandumlegung vorzubereiten.

Nach mehrjährigen langwierigen und umfangreichen Verhandlungen haben sich die Eigentümer der zwischen der Cerveteristraße und dem Rothschaiger Feldweg liegenden unbebauten Grundstücke bereiterklärt, mit der Stadt vertragliche Vereinbarungen zur Baureifmachung ihrer Grundstücke zu treffen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat deshalb am 06.11.2000 den Bebauungsplan i.d.F. vom 16.10.2000 gebilligt, der Grundlage für die städtebaulichen Verträge ist.

Es ist sinnvoll, das Verfahren für diesen Bereich als Teilbebauungsplan weiterzuführen, da für das südlich angrenzende Areal die Weiterführung sehr fraglich ist. Bei diesem Bereich handelt es sich lt. Waldaktionsplan um „Klimaschutz- bzw. Erholungswald“, der unbedingt erhalten werden sollte.

Für das Areal nordöstlich des Rothschaiger Feldweges ist ebenfalls ein Teilbebauungsplan (Nr. 57/4) im Verfahren, der in Kürze abgeschlossen wird.

#### **II. Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Das Gelände liegt im westlichen Teil von Fürstenfeldbruck, zwischen der Cerveteristraße und dem Rothschaiger Feldweg und umfaßt ca. 1,9 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km und ca. 1,5 km zum S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck-Buchenau. Das Gelände ist eben und wird zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Nur ein kleiner Teilbereich ist bebaut.

Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. 8 m unter Geländeoberkante. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies.

### III. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele zur

- Landschafts-, Grün- und Freiflächenplanung,
- Schaffung von Wohnraum,
- Schaffung einer gestalterisch befriedigenden Bebauung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,4 dargestellt.

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

Bei einer Gesamtgröße des überplanten Areals von 18.675 m<sup>2</sup> (ohne Rothschaiger Feldweg) und einer Gesamtgeschossfläche von 6.220 m<sup>2</sup> (ohne Dachgeschoss) ergibt sich eine GFZ von 0,33. Für die einzelnen Baugrundstücke wird jeweils die max. mögliche absolute Grundfläche in m<sup>2</sup> und die Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) festgesetzt. Insgesamt ergeben sich 36 neue Reihen- bzw. Doppelhauseinheiten.

Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 900/2, 897, 885/12 und 885/13 wird der Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben. Diese Eigentümer haben keinerlei Interesse an einer Baurechtsmehrung bekundet und gebeten, nur den Bestand im Bebauungsplan festzuschreiben.

Eine Erweiterung der Bauräume auf ihren Grundstücken hätte zur Folge gehabt, dass sie sich, entsprechend der städtebaulichen Vereinbarungen, an Folgekosten wie z.B. Erschließungskosten hätten beteiligen müssen. Da dies von den Eigentümern der bebauten Grundstücke abgelehnt wurde, wäre daran vermutlich das gesamte Bebauungsplanverfahren gescheitert. Der Stadtrat hat deshalb nach ausführlicher Diskussion und Abwägung beschlossen, bei diesen Grundstücken, entsprechend den Wünschen der Eigentümer, nur den Bestand festzuschreiben.

### IV. Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 1,5 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck-Buchenau an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Bus-Haltestellen existieren in der Landsberger Straße auf Höhe der Hubertusstraße und an der Heimstättenstraße auf Höhe der Dianastraße. Das Baugebiet ist somit in fußläufiger Entfernung an den ÖPNV angeschlossen. Mit dem Ortsstraßennetz ist das Planungsgebiet über die Cerveteristraße und den Rothschaiger Feldweg verbunden. Die internen Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut.

Für den ruhenden Verkehr stehen neben den Garagen auf den Grundstücken auch in den Lärmschutzwall integrierte Garagen und Stellplätze zur Verfügung.

#### **V. Private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen**

Zur Deckung des täglichen periodisch und längerfristigen Bedarfes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im ca. 1,5 km entfernten Stadtteilzentrum Buchenau oder im 2,5 km entfernten Stadtzentrum vorhanden. Die vorschulischen, schulischen, kirchlichen und Altenpflegerischen Einrichtungen sind ebenfalls im Stadtzentrum, im Bereich des S-Bahn-Haltesbuchenau und dem näheren Umfeld vorhanden.

#### **VI. Städtebauliche Gestaltung und Grünordnung**

Die festgesetzten Baugrenzen und die Höhenentwicklung nehmen bezug auf die Lage des Baugebietes am Ortsrand.

Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine gute Durchgrünung des Areals, verbunden mit einer Steigerung der Wohnqualität.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird Rechnung getragen, indem für die Privatgärten umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgeschrieben werden. Zudem wird der Lärmschutzwall auf seiner gesamten Westseite begrünt und mit Sträuchern bepflanzt. Von der Anwendung der Ausgleichsflächenregelung wird deshalb abgesehen.

#### **VII. Immissionsschutz**

Bezüglich der Lärmbelastungen und der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird auf die schalltechnische Untersuchung der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH vom April 1998 verwiesen. Aufgrund der Lärmemissionen der nördlich angrenzenden Betriebe (Baumarkt, Kieswerk) u.v.a. durch den Straßenlärm der direkt am Baugebiet vorbeiführenden Cerveteristraße sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Erwartungen der künftigen Bewohner auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Fürstenfeldbruck, den 16.10.2000

Stadtbauamt Fürstenfeldbruck  
-Stadtplanung-  
U. Bosch

Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke:

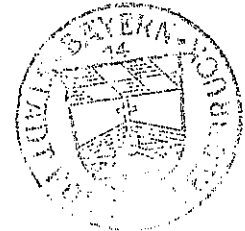
1. Der Stadtrat hat am 29.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde zuletzt in der Zeit vom 17.11.2000 bis 18.12.2000 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.2000 wurde vom Stadtrat am 19.12.2000 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 11.01.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 16.10.2000 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 30.01.2001



Sepp Kellerer  
Erster Bürgermeister

Siegel

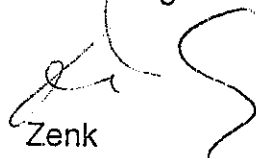


---

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

Fürstenfeldbruck, den 30.01.2001

Im Auftrag



Zenk

