

# STADT FÜRSTENFELDBRUCK

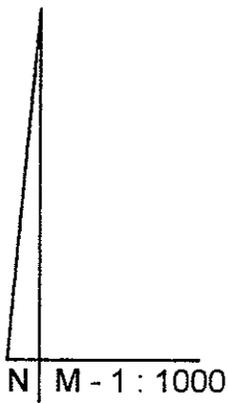


## BEBAUUNGSPLAN Nr. 86/1

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DACHAUER STRASSE;  
STADELBERGERSTRASSE; SINZINGERSTRASSE UND  
POLZSTRASSE

Entwurf:  
U. Bosch

STADTBAUAMT  
FÜRSTENFELDBRUCK  
STADTPLANUNG



BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM  
GEÄNDERT AM

03.08.1992  
27.10.1992 22.03.1994  
08.11.1993 08.06.1994  
07.03.1994

berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 23.09.1994  
am 28.09.1994

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

## **B E B A U U N G S P L A N   N R. 86/1:**

### **A.   Festsetzung durch Text:**

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

#### **1.   Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1   Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1.1.1 Die Baugebiete mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen unter Ziffer A.1.2.1 und A.1.2.2 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.2 Als untergeordnete Nebenanlagen werden nur bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, Einfriedungen, Feuermeldeanlagen, Kinderspielgeräten, Wäschespinnen, Teppichklopfstangen und Kompostanlagen zugelassen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen.

Stellplätze für Abfallbehälter müssen überdacht sein

1.1.3 Für die im Inneren der privaten Grünfläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 574 und 575 bestehenden Gebäude ist ausschließlich eine Nutzung nach dem bisherigen Rechtsstand bzw. kulturelle Nutzung zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

##### **1.2   Flächen für Gemeinbedarf**

1.2.1 Das Bauland auf dem Grundstück Fl. Nr. 568/5 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als "Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung" festgesetzt.

- 1.2.2 Das Bauland der Grundstückspartellen Fl.Nr. 572, 574 und 575 (jeweils nördlicher Teil) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als "Fläche für Gemeinbedarf - psychiatrische Klinik" festgesetzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs.2 BauNVO durch die Grundflächenzahlen bzw. Größe der Grundfläche, die Geschoßflächenzahlen bzw. Größe der Geschoßfläche und die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.  
Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 572, 574, 575, 576, 576/3 und 492/10 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Tiefgaragen soweit überschritten werden, daß sie in der Größe der hierfür vorgesehenen Fläche errichtet werden können (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.3 Dachgeschoße, soweit sie kein Vollgeschoß darstellen, werden nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.
- 2.4 Zur Schaffung von Wintergärten wird gemäß § 23 Abs 3 BauNVO gesondert festgesetzt, daß ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen wird, jedoch nicht mehr als max. 1/2 der jeweiligen Hauslänge und auf eine max. Tiefe von 1,5 m. Einseitiger Grenzanbau unter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen ist möglich, soweit zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

## **3. Bauliche Gestaltung**

- 3.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 35 bis 45 Grad festgesetzt.
- 3.3 Die Dächer sind mit ziegelroten Dachpfannen zu decken, ausnahmsweise können auch andere Materialien zugelassen werden.
- 3.4 Garagen, Tiefgaragenrampen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den Hauptgebäuden anzupassen.
- 3.5 Für die überwiegenden Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und hell imprägniertes Holz zulässig.
- 3.6 Für die Garagen- und Rampenvorplätze, Gehwege und Hofbefestigungen sind nur Pflaster, Rasenpflaster oder andere gut wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Anteil von befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

#### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

- 4.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Häuser darf höchstens 30 cm über den Gehwegen bzw. der Straße liegen. Wird das Erdgeschoß als Split - Level ausgeführt, so bezieht sich diese Höhe auf die Eingangssituation.

#### **5. Einfriedung**

- 5.1 Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnwegen hin orientiert sind, sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechten Latten herzustellen. Ihre Höhe wird mit 0,8 m bis max. 1,0 m festgesetzt. Für Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind auch Maschen- drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Bei Reparaturen an bestehenden Zäunen ist eine Anpassung an die bestehende Zaun- und Sockelhöhe zulässig.

#### **6. Stellplatzschlüssel**

- 6.1 Bei allen freistehenden Einfamilienhäusern 2 Stellplätze.  
Bei allen Einfamilienhäusern in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses unter 80 qm je 1 Stellplatz, über 80 qm je 2 Stellplätze
- 6.2 Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen pro Wohnung bis 80 qm 1 Stellplatz, pro Wohnung über 80 qm 2 Stellplätze.  
Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten 10 % der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.
- 6.3 1 Stellplatz je 30 qm Einzelhandelsverkaufs-, Büro- bzw. Gewerbenutzfläche
- 6.4 Garagen dürfen außer in den gesondert festgesetzten Flächen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.5 Bei den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>3</sub> (Ausnahme Grundstück Fl.Nr. 492/9) sowie WA<sub>1</sub> sind Garagenstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- 6.6 Stellplätze für die psychiatrische Klinik und die Wohngebäude im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 572 (WA<sub>8</sub>) sind ausschließlich in der Tiefgarage oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 6.7 Bei den allgemeinen Wohngebieten WA<sub>2</sub>, WA , WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub>, WA<sub>6</sub> und WA<sub>7</sub> sind Stellplätze an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 7. Grünordnung:

### 7.1 Vegetationsbestand

Zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie für die Luftreinhaltung wird für die erhaltenswerten Bäume ein Beseitigungs- und Beschädigungsverbot erlassen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang (gemessen 1 m über Erdboden) von mehr als 80 cm. Im Bestandsplan zum Bauantrag sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm einzutragen.

Geschützte Bäume dürfen im Traufbereich der Krone nicht unterbaut werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine Unterfahrung mit Wegen ausdrücklich vorsieht. Ein Mindestabstand der Wegeränder von der Stammaußenseite von 2 m ist einzuhalten.

Hierfür und im übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen" und der RAS-LG 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsplanung".

Der Baumbestandsplan Nr. FFB 190 v. April/Mai 1990 und das Sachverständigengutachten Nr. 393/90 v. 4. Dez. 1991 werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bestand beizufügen.

### 7.2 Neupflanzungen

In Anlehnung an die potentielle, natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten mit Angaben der Mindestpflanzgrößen festgesetzt:

Wuchsklassen:

Großbäume	über	15 m Höhe
Kleinbäume	bis	15 m Höhe
Großsträucher	über	4 m Höhe
Sträucher	bis	4 m Höhe

#### 7.2.1 Großbäume

Hochstämme 3-4xv.m.B. STU 20/25 cm

Stammbüsche 3-4xv.m.B. 350/400 cm

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Aesculus hippoc.</i>	-	Kastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Pinus silvestris</i>	-	Gemeine Kiefer

- 7.2.2 Mittel- und kleinkronige Bäume  
 Hochstämme 3xv.m.B. STU 18/20 cm  
 Stammbüsche 3 xv.m.B. 350/400 cm  
 Koniferen 3xv.m.B. 150/175 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Crataegus sp. - Dorn  
 Sorbus sp - Vogelbeere

- 7.2.3 Gehölze über 4 m Höhe  
 Sträucher 2xv 100-150 cm  
 Solitärs 3xv.m.B. 150/200 cm

Cornus mas - Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea - Hartriegel  
 Corylus avellana - Hasel  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Rhamnus cartharticus - Faulbaum  
 Taxus bacc. - Eiben

- 7.2.4 Gehölze bis 4 m Höhe  
 Sträucher 2xv.m.B. 100-150 cm  
 Solitärs 3xv.m.B. 150/200 cm  
 Bodendecker Tb 30/40 cbm

Buxus semp. - Buchsbaum  
 Berberis sp. - Berberitze  
 Ligustrum vulg. - Heckenkirsche  
 Virburnum sp. - Schneeball  
 Rosa sp. - Wild-Rose

- 7.2.5 geschnittene Hecken  
 Heister 2xv. 100-150

Acer campestre - Feldahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Ligustrum vulgare - Liguster  
 (Thuja ssp - Lebensbaum, ist nicht zulässig)

- 7.3 Sicherstellung des Pflanzenraumes  
 Oberbodenbedarf

- 7.3.1 Bedarf im gewachsenen Gelände

Großbäume Baumgrube 200 x 200 x 40 cm  
 Kleinbäume Baumgrube 150 x 150 x 40 cm  
 Sträucher Auftrag 40 cm  
 Rasen / Wiese Auftrag 20 cm

### 7.3.2 Bedarf über Tiefgaragen / Keller

Tiefgaragen und sonstige Unterkellerungen sind so auszubilden, daß eine Mindestüberdeckung von 60 cm erreicht wird (10 cm Dränung, 10 cm Filterschicht, 40 cm Oberboden). Für die Bepflanzung werden Kleinbäume und Sträucher der Listen A 7.2.2, A 7.2.3 und A 7.2.4 festgesetzt, sofern die Pflanzung von Großbäumen nicht nach Bebauungsplan gefordert wird.

Auftragshöhe incl. Flächendränung:

Großbäume 100 cm

Kleinbäume 60 cm

Sträucher 60 cm

Rasen / Wiese 35 cm

Bei Groß- und Kleinbäumen sind Verankerungen erforderlich

## 7.4 Pflanzgebote

### 7.4.1 Bepflanzung privater Grünflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für Einzelgrundstücke folgende Pflanzgebote festgesetzt:

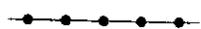
- a. in den Flächen außerhalb der Baugrenzen je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste A 7.2.1 oder A 7.2.2 zu pflanzen.
- b. Anrechenbarkeit  
Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot nach Punkt A 7.4.1. a anrechenbar
- c. Erhaltung  
Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.  
Bei Beseitigung oder natürlichem Abgang ist eine Nachpflanzung in entsprechender Größe in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu Lasten des Grundstückseigentümers notwendig.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen:



### **Geltungsbereich, Abgrenzung**

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

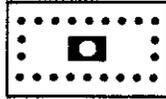


Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

z. B. WA<sub>1</sub>

Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet".



Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung



Fläche für Gemeinbedarf - psychiatrische Klinik

### Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0.20

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. (0.40)

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

GR = 451

Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß

GF = 902

Geschoßfläche in Quadratmetern als Höchstmaß

z.B. II

Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

D

Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß)

### Bauweise, Baugrenzen

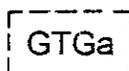
o

offene Bauweise

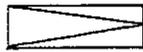


Baugrenze

### Stellplätze, Garagen



Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen



Tiefgaragenrampen eingehaust

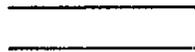


Flächen für Garagen



Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Fußweg) Die Fußwege sind so zu gestalten, daß Gehölze nicht beschädigt werden.



Geh- /Fahrweg, wird als öffentliche Verkehrsfläche nach Bayer. Straßen- und Wegegesetz als Eigentümerweg gewidmet. (Beschränkte Fahrerlaubnis für Rettungsfahrzeuge u. Feuerwehr mit einer Breite von mind. 3,25 m. Die Randbereiche sind mit Rasensteinen zu bepflanzen.)

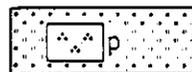


Straßenbegrenzungslinie

### Grünordnung



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



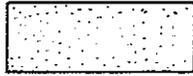
Private Grünfläche-Parkanlage, eingezäunt mit Pflanzgebot



Private Grünflächen, ohne Einzäunung mit Pflanzgebot



Private Grünfläche-Parkanlage mit dinglich gesichertem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit



Sonstige Grünflächen mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Schutzpflanzungen mit Gehölzen der Listen A 7.2.1, A 7.2.2, A 7.2.3 u. A 7.2.4 als mehrstufige Flächenpflanzung:

Bäume	3xv. STU 18/20	1St /50 qm
Solitärsträucher	3xv m.B. 150-200	1St./20 qm
Sträucher	2xv. 100-150	1St / 1 qm



Öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder bis 6 Jahre



Zu pflanzender Großbaum lt. Punkt A 7.2.1 mit Lagefestsetzung



Zu pflanzende mittel- und kleinkroniger Baum lt. Punkt A 7.2.2, mit Lagefestsetzung.

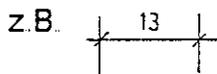


Bäume, vorhanden lt. Baumbestandsplan Beseitigung nur bei nicht mehr erhaltungsfähigen Bäumen in Verbindung mit Ersatzpflanzungen gemäß Liste A 7.2.1 (für Großbäume) bzw. A 7.2.2 (für Gehölze II. Ordnung) zulässig.

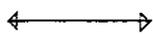


Baumbestand Beseitigung zulässig

### Sonstiges



Maßangabe in Metern



Firstrichtung



zusammengehörende WA-Flächen

## C. Hinweise:

### 1. Durch Text

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.

Der Oberboden ist zu sichern und zu schützen.

Bepflanzung der Privatgärten:

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke wird die Verwendung von heimischen Gehölzen festgesetzt.

Fremdländische Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Ungegliederte Hauswände sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Sind keine Rankhilfen vorhanden, so sind selbstklimmende Gehölze wie Efeu, Kletterhortensie und Wilder Wein zu verwenden.

Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten Nachbarn Vereinbarungen treffen, um auch künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

Kompostieranlagen:

Es wird angeregt auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

Planung der Außenanlagen:

Mit der Planung der Außenanlagen außerhalb des privaten Grüns ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen.

Für die Gestaltung der Einzelgrundstücke wird empfohlen, einen beratenden Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.

### 2. Durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen



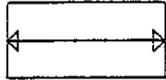
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



zu beseitigende Haupt- und Nebengebäude



Vorgeschlagene Gebäudestellung

z.B. 570/9

Flurnummer

Ca

nachrichtliche Übernahme der festgesetzten  
Fluglärmmzone Ca des Fliegerhorstes Fürsten-  
feldbruck

Fürstenfeldbruck, den 28.09.1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

D. Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.09.1989 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
  
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.08.1992 bis 11.09.1992 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.
  
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.1992 bis 21.01.1993 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  
4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  
5. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 02.09.1994 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.09.1994 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. (§ 11 Abs. 3 BauGB)
  
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Grundordnungsplan und Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den \_\_\_\_\_

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

## **Städtebauliche Begründung: zum Bebauungsplan Nr. 86/1**

Bereich zwischen Dachauer Straße, Stadelbergerstraße, Sinzingerstraße,  
Polzstraße

### **Änderungsbeschluß**

Der Stadtrat hat am 28.09.1993 beschlossen, daß für den Bebauungsplan Nr. 86/1 (Bereich zwischen Dachauer Straße, Stadelbergerstraße, Sinzingerstraße und Polzstraße) die Planungsziele geändert werden. Diesem Beschluß vorausgegangen sind Überlegungen, im Norden des sogenannten Häusler-Parkes eine Psychiatrische Klinik zu errichten.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat der Stadtrat bereits am 26.09.1989 beschlossen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil von Fürstenfeldbruck und umfaßt ca. 6,7 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km und ca. 1,5 km zum S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck. Das Gelände ist eben, der Höchstgrundwasserstand liegt ca. 5 m unter Geländeoberkante. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies.

Die Grundstücke sind zum Teil bebaut. Ein Teil des Areals weist alten und erhaltenswerten Baumbestand auf.

### **Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als "Wohnbaufläche", in einem Teilbereich an der Polzstraße als "Fläche für Gemeinbedarf" mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,40 dargestellt. Es liegt zur Hälfte in der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck.

Am 23.11.1993 hat der Stadtrat den FNP-Änderungsplan für das Häusler-Areal gebilligt. Anlaß dieser Änderung sind die in der Stadtratssitzung vom 28.09.1993 beschlossenen Planungsziele für das Areal der Kester-Häusler-Stiftung, die mit den derzeitigen Festsetzungen im FNP nicht übereinstimmen. Die Änderungen betreffen folgende Grundstücke:

- Grundstück Fl.Nr. 572 (nördlicher Teil), 574 (nördlicher Teil) und 575 (nördlicher Teil) von "Wohnbaufläche mit GFZ 0,40 in "Fläche für Gemeinbedarf - Psychiatrische Klinik".
- Grundstück Fl.Nr. 572 (mittlerer Teil), 574 (mittlerer Teil) und 575 (mittlerer Teil) von "Wohnbaufläche" mit GFZ 0,40 in "Grünfläche".

## Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Errichtung einer psychiatrischen Klinik sowie der Erhalt möglichst vieler schützenswerter Bäume im sogenannten Haeusler-Park. Deshalb wird die Bruttogeschoßfläche (BGF) in diesem Areal auf 10 000 m<sup>2</sup> begrenzt. Weiter soll ein Teil der Grünflächen für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die hierzu vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen werden im folgenden begründet.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

**Die Art der baulichen Nutzung** ist bis auf die beiden Gemeinbedarfsflächen (siehe Ziffer A 1.2.1) als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Das Grundstück Fl.Nr. 568/5 ist als "Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung" dargestellt.

Die nördlichen Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 572, 574 und 575 werden als "Fläche für Gemeinbedarf - Psychiatrische Klinik" ausgewiesen.

**Das Maß der baulichen Nutzung** in den allgemeinen Wohngebieten orientiert sich an den im FNP dargestellten Geschoßflächen-Zahlen (GFZ 0.4). Nur in den allgemeinen Wohngebieten an der Sinzingerstraße lautet die Geschoßflächenzahl 0.45 bzw. 0,50 (WA<sub>1</sub> bzw. WA<sub>3</sub>). Diese Festsetzungen schaffen neues Baurecht in Höhe von ca. 10 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Davon benötigt die psychiatrische Klinik rd. 5400 m<sup>2</sup> zur Unterbringung von 108 Betten. Der Rest entfällt auf Einfamilienhaus- bzw. Geschoßwohneinheiten (vgl. Anlage S. 5).

Für die vorgesehene Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 572 (WA<sub>8</sub>) werden absolute Zahlen (GR = 451, GF = 902) festgesetzt. Das hohe Nutzungsmaß im Baugrundstücksbereich ist aufgrund der geringen Gesamtnutzung der Fl.Nr. 572 vertretbar.

Im Planungsgebiet kann insgesamt mit einem Bewohnerzuwachs von ca. 150 gerechnet werden.

## Erschließung

### Äußere Erschließung:

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 1.5 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstentfeldbruck an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren auf der Dachauer Straße.

Mit dem Ortsstraßennetz ist das Planungsgebiet durch die Dachauer Straße und die Stadelbergerstraße verbunden.

Der Abwasserkanal sowie die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas u. Elektrizität sind in ausreichender Dimensionierung in der Stadelberger- sowie der Sinzingerstraße vorhanden.

### **Innere Erschließung:**

Die Hauszugangsseiten, die nicht an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden durch öffentliche Verkehrsflächen "Eigentümerweg" erschlossen, die zum Teil von Rettungsfahrzeugen befahren werden können. Für den ruhenden Verkehr stehen überwiegend Tiefgaragen zur Verfügung. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur werden in den öffentlichen Verkehrsflächen "Eigentümerweg" verlegt.

### **Private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen**

Die zur Deckung des täglichen, periodischen und längerfristigen Bedarfes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im ca. 0,5 km entfernten Stadtzentrum vorhanden.

Die vorschulischen, schulischen, kirchlichen und Altenpflegerischen Einrichtungen sind ebenfalls im Stadtzentrum vorhanden.

### **Städtebau und Grünordnung**

#### **Städtebau:**

Die in den festgesetzten Baugrenzen vorgeschlagene Situierung der Baukörper und deren Höhenentwicklung in Verbindung mit der baulichen Ausgestaltung der Straßen- und Wegeflächen sowie deren Bepflanzung nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung sowie den vorhandenen Baumbestand.

- Die vorgeschlagene Situierung (Ausrichtung) der Baukörper stellt zum größten Teil eine "straßenbegleitende Bebauung" dar. Die Ausformungen und Stellung der Gebäude paßt sich der vorhandenen Straßenführung an. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 570/9, 570 und 570/3 werden die im Innenbereich angeordneten vorhandenen Bebauungen akzeptiert und festgeschrieben. Zusätzliches Baurecht im Innenbereich wird auf den Grundstücken Fl.-Nr. 570, 576, 576/3, 570/13, 572 (südl. Teil) und 492/4 (nördlicher Teil) ausgewiesen. Diese Bebauung begrenzt den bestehenden, zu schützenden alten Baumbestand auf den Grundstücken Fl.-Nr. 572, 574 und 575. Die Baugrenzen für die psychiatrische Klinik (nördl. Teil der Fl. Nr. 572, 574 und 575) sind so dargestellt, daß ein Maximum des schützenswerten Baumbestandes erhalten werden kann. Insbesondere der dichte Bewuchs entlang der Stadelbergerstraße bleibt trotz Klinikbau bestehen.
- Die festgesetzten Höhenentwicklungen und Dachneigungen passen sich der vorhandenen Bebauung an. Die Klinikgebäude sind mit II+D bzw. III+D in Teilbereichen höher als die Häuser der Umgebung. Um jedoch den Baumbestand in seinen schützenswerten Teilen nicht zu gefährden, wird die zu überbauende Fläche zu Lasten der Höhenentwicklung auf die notwendigen Mindestabmessungen reduziert. Im übrigen sind die Gebäude trotz ihrer Höhe von den umliegenden Straßen nicht einzusehen.

- Die Anordnung der Gemeinschaftstiefgaragenstellplätze auf den Grundstücken Fl.-Nr. 576/3, 492/10 und 492/4 soll eine größere Beeinflussung der Grundstücke (Bewohner und Naturschutz) vermeiden helfen. Die Anordnung der Rampenzufahrt für die Tiefgarage des WA<sub>1</sub> unmittelbar an der Sinzingerstraße ermöglicht den Erhalt von äußerst schützenswerten Blutbuchen, die ansonsten den Baumaßnahmen zum Opfer fallen müßten. Der Erhalt dieser Bäume ist städtebaulich und zur Sicherung des Wohnwertes gewünscht. Auch die Tiefgaragenzufahrt für die Wohngebäude des WA<sub>3</sub> befindet sich in der Sinzingerstraße.  
Die Tiefgaragenzufahrt zur psychiatrischen Klinik liegt an der Stadelbergerstraße. Eine öffentliche Zufahrt über die Adolf-Kolping-Straße ist nicht vorgesehen, geplant ist nur ein Fußweg, der auch von Rettungsfahrzeugen und der Feuerwehr genutzt werden kann.  
Die Tiefgaragenzufahrt zu den Gebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 572 befindet sich in der Dachauer Straße.
- Zur Vermeidung eines einförmigen sozialen Gefüges (eine Einkommensschicht), wird die Möglichkeit gegeben, sowohl Reihenhäuser als auch Geschosßwohnungen zu erstellen (Fl.Nr. 576/3, 576, 492/10) Die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen soll in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden.
- Die Errichtung von Wintergärten ist erwünscht

### **Grünstruktur:**

Das Gelände weist alten, erhaltenswerten Baumbestand auf und erhält durch die Abwechslung von Lichtungen und waldähnlichen Flächen den Charakter eines Parkes. Diese Struktur zieht sich mit der Durchgrünung der benachbarten Privatgärten in die angrenzende Wohnbebauung.

Der schützenswerte Baumbestand im Bereich der festgesetzten Baugrenzen und der vorgeschlagenen Baukörper wird weitestgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Die westlichen Grenzen der Grundstücke Fl.-Nr. 576/3 und 492/4 werden mit Bäumen und Sträuchern mehrstufig bepflanzt, so daß vom Park aus die neuen Baukörper nicht einsehbar sind und ein räumlicher Abschluß entsteht.

Die angrenzenden Wohngebiete und das Krankenhaus an der Polzstraße werden durch Wegeverbindungen von der Polzstraße zur Parzelle 572, von der Dachauer Straße zur Stadelbergerstraße und von der Adolf-Kolping-Straße zur Sinzingerstraße an den Park angebunden.

Die innere Erschließung der Grundstücke Fl.-Nr. 572, 576, 576/3, 492/4 und 570/13 erfolgt über Eigentümerwege.

Die künftige Bebauung entlang der Sinzingerstraße erhält eine abwechslungsreiche Begrünung aus straßenbegleitenden Groß- und Kleinbäumen in den nicht eingezäunten Vorgärten.

Zur Begrünung der privaten Gärten werden Pflanzen der heimischen Vegetation als Solitärgehölze in Rasenflächen und als Schutzpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Eine Einzäunung der privaten Einzelgrundstücke ist zum Teil nur für die rückwärtigen Gartenteile vorgesehen.

Fürstenfeldbruck, den 08.11.1993  
den 07.03.1994  
den 22.03.1994  
den 08.06.1994

Bosch  
Stadtplanung

**Anlage****Berechnung der Bruttogeschoßfläche für die Grundstücke  
Fl.Nr. 572, 574, 575, 576/3, 576 und 492/10**

Psychiatrische Klinik (Fl.Nr. 572, 574 und 575 (jeweils nördliche Teilfläche))

Grundstück	9.704 m <sup>2</sup>	
GFZ	0.55	
= >	maximal mögliche BGF:	5.337 m <sup>2</sup>

WA<sub>1</sub> (Fl.Nr. 576/3 und 576 (Teilfläche))

Grundstück	4.044 m <sup>2</sup>	
GFZ	0.45	
= >	maximal mögliche BGF	1.820 m <sup>2</sup>

WA<sub>3</sub> (Fl.Nr. 576 (Teilfläche) und 492/10)

Grundstück	4.132 m <sup>2</sup>	
GFZ	0.50	
= >	maximal mögliche BGF	2.066 m <sup>2</sup>

Gebäude im Süden von Fl.Nr. 572

Durch Baugrenzen festgelegt		
= >	maximal mögliche BGF	902 m <sup>2</sup>

---

 10.125 m<sup>2</sup>
**Anmerkung:**

Die Überschreitung der vorgegebenen BGF-Zahl von 10.000 m<sup>2</sup> um 125 m<sup>2</sup> ist gerechtfertigt, da bei Realisierung der Wohngebäude im Süden des Grundstücks Fl.Nr. 572 bestehende Gebäude teilweise abgebrochen werden müssen.