

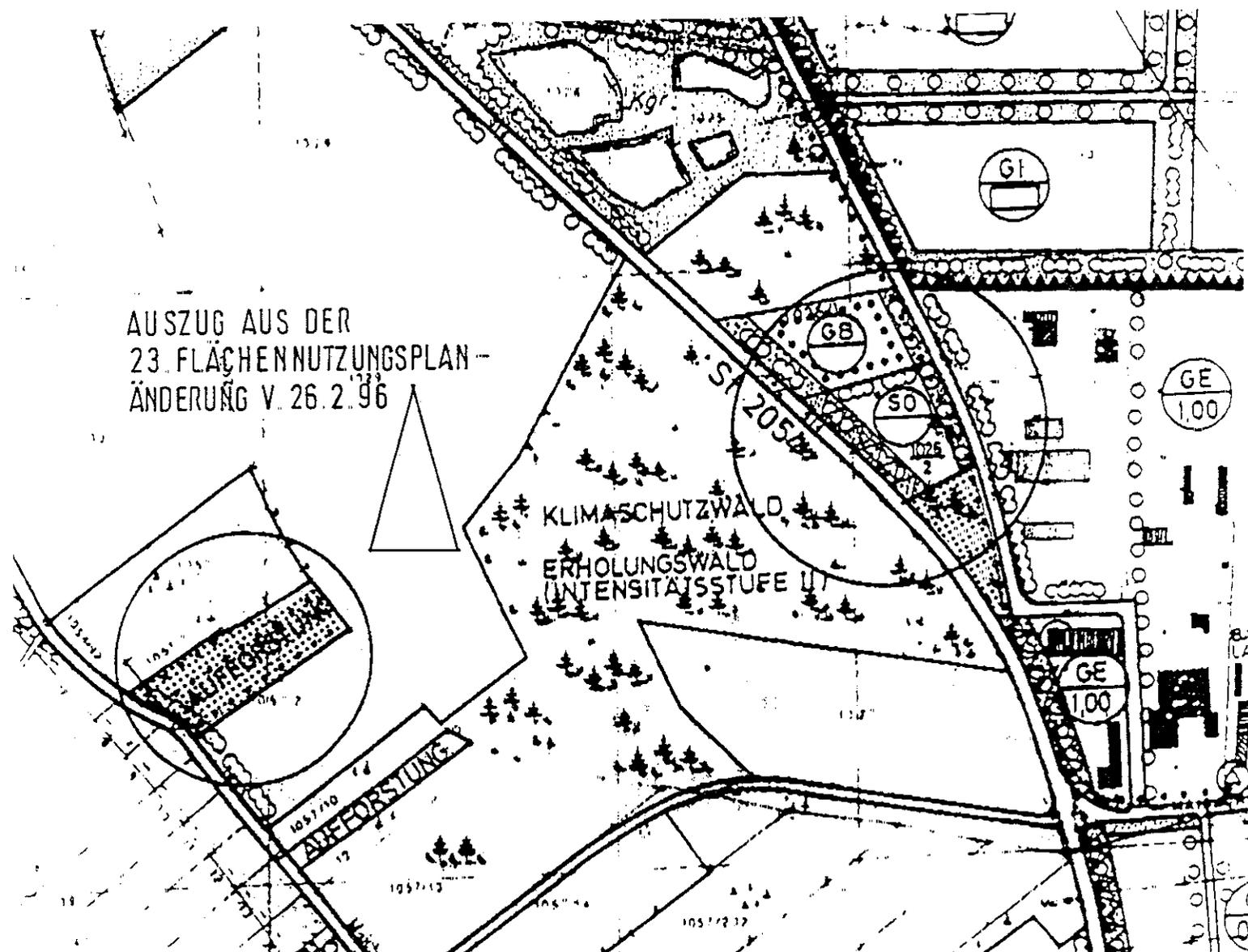
STADT FÜRSTENFELDBRUCK



STADTEBAULICHE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 96 NEUBAU SCHLACHTHOF

in der Fassung vom 21. 05. 1996

AUSZUG AUS DER
23. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-
ÄNDERUNG V. 26. 2. 96



1. Allgemeines

Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom beschlossenen, für das Grundstück Fl.Nr. 1026/2 eine Flächennutzungsplanänderung herbeizuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Anlaß für diese Maßnahmen ist die Absicht der Brucker-Schlachthof-Verwaltungs GmbH auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1026/2 einen Schlachthof zu errichten.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist in der 23. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.1995 als Sondergebiet ausgewiesen unter der Zweckbestimmung "Schlachthof".
Der vorliegende Bebauungsplan wird deshalb gem. §8 BauGB aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Lage, Größe, Beschaffenheit

3.1 Das Plangebiet liegt im Norden von Fürstenfeldbruck, zwischen der Staatsstrasse ST 2054 und der Strasse am Kugelfang.

3.2 Das Plangebiet hat eine Größe von 1.2485 ha.

3.3 Das Grundstück war bisher als Fläche für den lokalen Klimaschutzwald dargestellt, ist jedoch z.Zt. abgeholzt. Selbst bei einer Wiederaufforstung wäre die Fläche vom westlich angrenzenden Wald durch die St 2054 getrennt und könnte die vorgesehene Schutzfunktion nicht in vollem Maße erfüllen.
Das Plangebiet ist eben.

4. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) gem. §11 Bau NVO 1990 mit einem 20 m breiten Eingrünungstreifen im Westen zur St 2054 und einem mind. 15 m breiten Eingrünungstreifen am Ostrand neben der Strasse am Kugelfang.
Die restliche Fläche im Süden bleibt Waldgebiet (lokaler Klimaschutzwald).

4.1 Statistische Daten

4.1.1	Nettobauland	0,113 ha	8,6 %
4.1.2	Private Strassenverkehrsfläche	0,405 ha	31,5 %
4.1.3	Private Grünfläche mit Bindung	0,313 ha	24,6 %
4.1.4	Private Grünfläche ohne Bindung	0,011 ha	0,9 %
4.1.5	öffentl. Waldfläche	0,406 ha	34,4 %
		<hr/>	
		1,248 ha	100,0 %

5. Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl GRZ mit 0.2, einer max. Baumassenzahl BMZ mit 1.3 und einer max. Wandhöhe WH von 7,50 m, gemessen von ± 0 Fußbodenoberkante.

Die Festsetzung durch Baumassenzahl ist notwendig, da im Schlachthofbau hohe Räume Verwendung finden und Geschoßflächen deshalb nicht greifen.

6. Erschließung

Sowohl die Verkehrserschließung als auch die Ent- und Versorgung des Plangebietes erfolgt von der Strasse Am Kugelfang aus. Die Ausfahrt aus der ST 2054 liegt vom Plangebiet ca. 500 m entfernt.

7. Städtebau und Grünordnung

Die Baugrenzen und die zulässige Höhenentwicklung der Baukörper nehmen Bezug auf die bestehende Bebauung im benachbarten Gewerbegebiet östl. der Strasse Am Kugelfang.

Zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Umgebung, werden analog zu dem direkt nördlich vorgesehenen Gewerbegebiet für den geplanten Wertstoffhof, am Westrand des Grundstückes, ein mind. 20 m breiter Eingrünungsstreifen festgesetzt.

Für die Grünstreifen ist die Anzahl und Klassifizierung der Bäume und Sträucher festgelegt. Für die Flächen der Grünstreifen ist die Bindung für Bepflanzung und der Erhalt der Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die spitz zulaufende Fläche südlich des Sondergebietes ist als Waldfläche (lokaler Klimaschutzwald) vorgesehen.

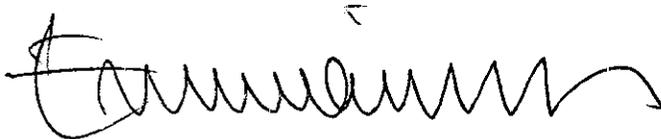
Als Ersatzfläche für das Sondergebiet wird die nördliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1057/2 mit ca. 8.400 m² mit Laubwald aufgeforstet. Diese Maßnahme ist in dem Planausschnitt M = 1:5000 auf dem Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Die Aufforstung wird vom Grundstückseigentümer bis zum Frühjahr 1997 durchgeführt. Gemäß eines notariellen Vertrages, den der Grundstückseigentümer diesbezüglich abgeschlossen hat, erhält dieser dafür von der Stadt Tauschflächen, die er landwirtschaftlich nutzen kann.

8. Kosten und Bodenordnung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.
Der Stadt entstehen deshalb keine Kosten.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Würzburg, 21.05.1996



Erich Krapf, Architekt BAB
Frankfurterstrasse 11
97082 Würzburg
Ruf..Nr..+ FAX 0931/44759

Matthias Krapf, Dipl.Ing. (FH)
Rossacker 8d
86911 Diessen a.A.
Ruf..Nr.. 08807/91648
FAX 08807/91649

