

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Bisheriger Planungsablauf

Der Rat der Stadt Fürstenfeldbruck hat am 14. 2. 1984 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Kaiser-Ludwig-Straße, Fürstenfelder Weg und der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 1128/1 einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet sei auf eine Tiefe von ca. 110 m bis ca. 200 m entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, zu beschränken.

Es umfaßte ca. 5 ha, wovon ca. 1,5 ha mit 1 - 2-Familienhäusern in maximal 2-geschoßiger Bauweise bebaut sind. Die bisher unbebauten Flächen sind als zu den Häusern gehörende Obstgärten genutzt. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies. Der Grundwasserspiegel liegt ca. 8 m unter Geländeoberkante. Das Gelände fällt leicht nach Osten hin ab. Der Ortsteil Puch ist noch nicht an die Kanalisation der Stadt angeschlossen.

Für diesen gesamten Geltungsbereich wurde den Bürgern ein Bebauungsplanentwurf mit Gestaltungsplan und städtebaulicher Begründung jeweils in der Fassung vom 18. 12. 1985 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2 (2) BBauG dargelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Anhörung gemäß § 2 (5) BBauG zugeleitet.

Unter Würdigung der Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat am 9. 7. 1985 diesen Bebauungsplanentwurf mit Gestaltungsplan und städtebaulicher Begründung gebilligt, aber zugleich beschlossen, die öffentliche Auslegung auf den nördlichen Teilbereich zu beschränken, da sich die übrigen Grundeigentümer im Geltungsbereich des Gesamtumgriffes gegen eine weitere bauliche Nutzung ihrer Grundstücke im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wandten.

Das eingeschränkte Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes Nr. P1/1 umfaßt nunmehr nur noch ca. 1,0 ha.

2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit GFZ 0,3 dargestellt. Es wird nach Osten zu den Ackerflächen hin begrenzt durch eine Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die überdies von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplangenehmigung wurden von der Regierung von Oberbayern noch folgende weitere planerische Bindungen postuliert, denen der Stadtrat zugestimmt hat:

- maximal eingeschobige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß)
- nur Einzelhäuser zulässig

- Mindestgrundstücksgröße 800 qm.

Die Abwässer können bis zum Anschluß an die städtische Kanalisation nach vorheriger Klärung in Hauskläranlagen in den Untergrund versickern.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für die Einwohner von Puch, denen durch diese Baugebietsdarstellung im Flächennutzungsplan die einzig nennenswerte Fläche zur Deckung ihres Eigenbedarfes zur Verfügung steht. Durch sorgfältige Eingrünung der Ränder des Baugebietes soll darüber hinaus der Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen landschaftsplanerisch befriedigend gelöst werden.

### 4. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise

Diekünftige Art der baulichen Nutzung wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Splitterbebauung im Planungsgebiet selbst und ist auch die sinnvolle Gebietskategorie im Anschluß an das nördlich angrenzende Dorfgebiet.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich eng an den Bindungen aus dem Flächennutzungsplan-Genehmigungsverfahren. Die GFZ wird die im Flächennutzungsplan dargestellte von 0,30 nicht überschreiten. Es wird festgesetzt, daß nur eingeschobige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß) in mindestens 700 qm großen Grundstücken zulässig sind. Diese Festsetzungen schaffen Baurecht in Höhe von ca. 1.300 qm Bruttogeschoßfläche in insgesamt 5 Einzelhäusern von ca. 225 qm bis ca. 300 qm Bruttogeschoßfläche. Diese Neuschaffung von Baurecht ist gerechtfertigt durch den Eigenbedarf der Einwohner des baulich eigenständigen dörflichen Stadtteiles Puch.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 4 Einwohnern pro Hauseinheit kann im Planungsgebiet mit einem Zuwachs von ca. 20 Einwohnern gerechnet werden.

### 5. Private und öffentliche Versorgungseinrichtungen

Traditionell wird der tägliche und periodische Bedarf an Konsumgütern in der Kernstadt gedeckt. Im Ortsteil Puch gibt es keine Einzelhandelsverkaufsflächen. Der Zuwachs an Einwohnern rechtfertigt entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen zur Schaffung solcher Flächen nicht.

Die vorschulischen, schulischen und außerschulischen Jugendeinrichtungen sind im westlichen Brucker Stadtgebiet an der Balduin-Helm-Straße und an der Richard-Higgins-Straße vorhanden. Die Erreichbarkeit ist durch bereits bestehende Schulbuslinien gewährleistet.

### 6. Erschließung

#### 6.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet und das Dorfgebiet Puchs ist über bereits be-

stehende Buslinien an das örtliche und überörtliche öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahnhaltepunkte Buchenau 4 km und Fürstenfeldbruck 5 km) angebunden.

Über die bereits voll ausgebaute Trasse der Kaiser-Ludwig-Straße ist das Gebiet an das örtliche und über die Landsberger Straße und den Anschlußknoten West der B 471 an das überörtliche Straßennetz bestens angebunden. Die Versorgungsleitung für Wasser des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landsberied ist in ausreichender Dimensionierung in der Kaiser-Ludwig-Straße bereits verlegt. Die Elektrizitätsversorgung durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck erfolgt über Freileitungen.

## 6.2 Innere Erschließung

Die neu entstehenden Baugrundstücke werden vorläufig durch eine T-förmige öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Wohnstraße) erschlossen. Bis zur späteren Weiterführung des verkehrsberuhigten Bereiches nach Süden wird eine provisorische Wendemöglichkeit auf dem östlichen Teilgrundstück der Fl.Nr. 158/2 geschaffen.

Die Garagen sind den Einzelhäusern jeweils direkt zugeordnet.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität (Verkabelung) erfolgt ebenfalls über die öffentliche Verkehrsfläche. Das Schmutzwasser wird bis zum Anschluß an die städtische Kanalisation nach Vorklärung in Hauskläranlagen im Untergrund versickert.

## 7. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Flughafenlärmschutzzone Ci. Entsprechende passive Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden selbst (Schallschutzfenster und Wandgewichte) werden im Einzelbauvollzug geregelt.

## 8. Städtebauliche Gestaltung und Grünordnung

Die in den festzusetzenden Baugrenzen vorgeschlagene Situierung der Baukörper in Verbindung mit der Linienführung und baulichen Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht die Schaffung abwechslungsreicher und erlebnisreicher Straßenräume.

Den harmonischen Übergang zur freien Landschaft der Ackerflächen im Osten und Süden sichern die niedrige und aufgelockerte Bauweise sowie die von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Im Westen des Planungsgebietes ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Flächennutzungsplanung diese Grünfläche geringfügig modifiziert worden. Dies ist darin begründet, daß sich zwischenzeitlich die Möglichkeit eröffnet hat, die bestehende Grundstücksgrenze zwischen den Fl. Nrn. 158/2 und

158/1 entsprechend der Plandarstellung zu begründen.

### 9. Kosten und Bodenordnung

Durch vertragliche Vereinbarung mit den Grundeigentümern werden die Grundstücksflächen für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Stadt unentgeltlich abgetreten.

Durch die Erschließung entstehen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

#### 9.1 Erschließungsbeitragsfähig:

Verkehrsberuhigte Wohnstraße	ca. DM 100.000,--	
Erschließungsbeitrag ca. 90 % aus DM 100.000,--	ca. DM 90.000,--	
Kosten für die Stadt:		ca. DM 10.000,--

#### 9.2 Anschlußbeitragspflichtig:

Wasserversorgung	ca. DM 8.500,--	
Anschlußbeiträge	ca. DM 7.500,--	
Kosten für die Stadt:		ca. DM 1.000,--

---

Insgesamt: Kosten für die Stadt ca. DM 11.000,--

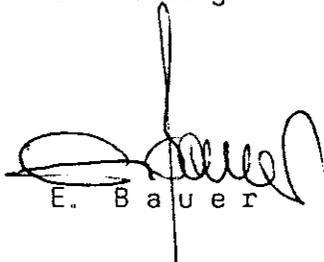
---

Die Mittel hierfür werden im Haushaltsplan 1986 eingestellt.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da die privaten Grundeigentümer, soweit erforderlich, eine private Umlegung untereinander durchführen werden.

Fürstenfeldbruck, 26.11.1984

1. Änderung 22.08.1985  
2. Änderung 29.04.1986



E. Bauer

Fürstenfeldbruck, 26.11.1984

1. Änderung 22.08.1985  
2. Änderung 29.04.1986



2. Bürgermeister



Mindestgrundstücksgröße auf 700 m<sup>2</sup> reduziert werden. Eine entsprechende Ergänzung zur Klarstellung des Widerspruchs ist in der Begründung aufzunehmen.

B) Hinweise:

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Übergangsweise kann das in Dreikammergruben vorgereinigte Abwasser über Sickeranlagen versickert werden, bis der Ortsteil Puch an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck angeschlossen ist.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) (DIN 4261 Teil 1 und 3) erstellt werden.

3. Das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sickeranlagen zu versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministerium des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 27.03.1985 (MABl. Nr. 10/1985 S. 279) wird hingewiesen.
4. Im Einzelbauvollzug ist die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 24.4.1986 und der Wehrbereichsverwaltung VI vom 15.10.1985 bzw. 21.02.1985 (bzgl. der geltenden Bauhöhenbeschränkung) zu beachten.

C) Begründung:

Gemäß § 148 BBauG und § 11 Satz 1 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBBauG/StBauFG bedarf der vorliegende Bebauungsplan "Puch-Süd Teilplan P 1/1" der Genehmigung durch das Landratsamt als der örtlich und sachlich zuständigen Verwaltungsbehörde.

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Verfahren zum Erlaß dieses Bebauungsplanes ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§ 11 Satz 2 und 6 Abs. 2 BBauG)

Der Bebauungsplan wurde aus dem mit Schreiben der Regierung von Oberbayern am 15.07.1983 (Az.: 420-4621.1 FFB 7-1) genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Auflage dient der inhaltlichen Ergänzung und Klarstellung der Begründung.

Die Hinweise sind zur Beachtung im Einzelbauvollzug aufgenommen worden.

C) Weiteres Verfahren:

Die vorstehende Auflage ist zu erfüllen bzw. die Hinweise sind zu beachten. Über die Billigung der Auflage und der Hinweise ist ein Beschluß zu fassen. Die Erfüllung der Auflagen ist durch Angabe eines Ergänzungs- bzw. Berichtigungsdatums in der Begründung zu bestätigen. (Ergänzt gem. Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom ..... am .....)

Danach ist die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG ortsüblich - nach der Geschäftsordnung - bekanntzumachen.

Der wesentliche Inhalt des Genehmigungsschreibens, insbesondere der Wortlaut der vorstehenden Auflage, ist in die Bekanntmachung aufzunehmen. In der Bekanntmachung ist außerdem auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG, sowie des Absatzes 2 und des § 155a BBauG hinzuweisen. Zumindest ist eine schlagwortartige Erläuterung des Inhaltes dieser Vorschriften erforderlich.

Die Stadt hat spätestens mit Wirksamwerden der Bekanntmachung den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist anzugeben bei welcher Stelle die Planunterlagen während der Dienststunden eingesehen werden können.

Danach sind fünf Ausfertigungen des Bebauungsplanes - versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk -, vier Fertigungen der Begründung und eine Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes dem Landratsamt Fürstfeldbruck zur Anbringung des Genehmigungsvermerks nochmals vorzulegen.

Nach Anbringung des Genehmigungsvermerkes wird das Landratsamt ein Exemplar des Bebauungsplanes mit Begründung für die Regierung von Oberbayern entnehmen, eine Fertigung des Bebauungsplanes erhält das Vermessungsamt Fürstfeldbruck und jeweils zwei Exemplare des Bebauungsplanes und der Begründung verbleiben beim Landratsamt.

Ein Bebauungsplan mit Begründung wird an die Stadt Fürstenfeldbruck zurückgegeben.

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid (~~diese Verfügung~~) kann binnen eines Monats nach seiner (~~ihren~~) Bekanntgabe **Widerspruch** erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem unterfertigten Landratsamt Fürstenfeldbruck einzulegen. Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in München, Bayerstraße 30 8000 München 2, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden.

Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (~~Landkreis Fürstenfeldbruck~~/Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden.

Der Klage und allen Schriftsätzen sollen 4 Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.



I. A.

F u h r m a n n

jur. Staatsbeamter



**Ökumenische Nachbarschaftshilfe Fürstfeldbruck**jeden Dienstag  
8.00–12.00 UhrKinderparkplatz  
(Unterbringungsmöglichkeit für Kleinkinder, z.B. während des Einkaufs)  
Pfarrzentrum St. Bernhard, Rothschaiger Straße 53  
zu zahlen sind: für 1 Kind 3,- DM,  
bei mehr Kindern 5,- DM insgesamtjeden Donnerstag  
8.00–12.00 UhrKinderparkplatz  
(Unterbringungsmöglichkeit für Kleinkinder,  
z.B. während des Einkaufs)  
Pfarrzentrum St. Magdalena, Kirchstraße 8, Preis wie  
Dienstag**Versehrten-Sportverein Fürstfeldbruck e.V.  
im BLSV**jeden Freitag  
18.30–19.15 Uhr

Gymnastik, Sportzentrum

jeden Freitag  
19.30–21.00 UhrSchwimmen  
Leitung: Fachübungsleiter M. Kistler  
Ärztliche Überwachung: F. Königer  
Nichtschwimmern wird das Schwimmen gelehrt  
Hallenbad-Sportzentrumjeden Montag  
17.30–19.00 UhrBallspiele (Faustball)  
Graf-Rasso-Turnhalle Am Theresianumweg**Deutscher Amateur-Radio-Club e.V.**jeden Donnerstag  
20.00 UhrBastelstunde  
Clubheim, Unfallstr. 2, (Volksfestplatz)jeden 3. Freitag des  
Monats  
(dieses Mal am 12.12.)  
20.00 UhrOrtsverbandsabend Clubheim, Unfallstr. 2,  
(Volksfestplatz)**Philatelistenverein Fürstfeldbruck e.V.**jeden 2. und 4. Dienstag  
20.00 UhrBriefmarkentauschabend des  
Philatelistenvereins FFb e.V.  
Marthabräu-Gaststätte, Hauptstr. 11

Alle Veranstaltungen sind öffentlich. Die Terminangabe ist ohne Gewähr. Bitte schauen Sie vor dem Besuch der jeweiligen Veranstaltung noch einmal in die Tagespresse

Alle Fürstfeldbrucker Vereine und sonstigen Ausrichter von Veranstaltungen werden gebeten ihre Termine möglichst frühzeitig zu melden.

Redaktionsschluss für die Januar-Ausgabe ist der 8.12.1986

**AMTSBLATT****DER STADT FÜRSTENFELDBRUCK****vom 28. 11. 1986****Bebauungsplan Nr. 39/1**

Im Amtsblatt Nr. 8 vom August 1986 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 39/1 – Gebiet zwischen der Bahnhof-, Münchener-, Hans-Sachs- und Albrecht-Dürer-Straße, einschließlich einer Grundstückszeile nördlich der Albrecht-Dürer-Straße – bekanntgemacht.

Das in Ziffer 1 der Bekanntmachung angegebene Genehmigungsdatum vom 24.06.1986 wird wie folgt berichtigt: 19.06.1986

Fürstfeldbruck, den 06.11.1986  
Steer, 1. Bürgermeister**Genehmigung des  
Bebauungsplanes  
Nr. P 1/1**

1. Der vom Stadtrat am 29.4.1986 als Satzung beschlossene Teilbebauungsplan „Nr. P 1/1 mit Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet Puch-Süd“, in der Planfassung vom 29.4.1986, wurde gemäß §11 Bundesbaugesetz – BBauG – vom Landratsamt mit Bescheid vom 3.10.1986, Az.: II/IV-610-11/6-610, mit folgender Auflage und folgenden Hinweisen genehmigt:

**Auflage:**Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Genehmigung hat die Regierung von Oberbayern eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> zur Bedingung gemacht. Wie vom Planungsausschuß am 08.04.1986 und vom Stadtrat am 29.04.1986 beschlossen, mußte wegen der Grundstückssituation die bisherfestgesetzte Mindestgrundstücksgröße auf 700 m<sup>2</sup> reduziert werden. Eine entsprechende Ergänzung zur Klarstellung des Widerspruchs ist in der Begründung aufzunehmen.

Der Stadtrat hat am 12.11.1986 die Auflage gebilligt. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

**Hinweise:**

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Übergangsweise kann das in Dreikammergruben vorgereinigte Abwasser über Sickeranlagen versickert werden, bis der Ortsteil Puch an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürstfeldbruck angeschlossen ist.  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) (DIN 4261 Teil 1 und 3) erstellt werden.
- Das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen ist über Sickeranlagen zu versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 27.03.1985 (MABl Nr. 10/1985 S. 279) wird hingewiesen.
- Im Einzelbauvollzug ist die Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 24.4.1986 und der Wehrbereichsverwaltung VI vom

15.10.1985 bzw. 21.02.1985 (bzgl. der geltenden Bauhöhenbeschränkung) zu beachten.

- Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach §12 BBauG rechtsverbindlich.
- Der Bebauungsplan mit Begründung kann vom Tag der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung an von jedermann während der Dienststunden im Stadtbauamt eingesehen werden. Auskünfte über den Inhalt werden auf Verlangen erteilt.
- Auf die Vorschriften des §44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und auf das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
- Gemäß §155a BBauG ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Fürstfeldbruck geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Fürstfeldbruck, den 17.11.1986  
Steer, 1. Bürgermeister**Fortsetzung auf Seite 12**