



Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 3253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 35), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.04.1994 (GVBl. S. 251 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

A. Festsetzungen durch Text:
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Teilkarten.

1. Art der baulichen Nutzung
Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 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 Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl 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 § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen bzw. Flächen von zum Aufenthalt geeigneten Räumen (hinsichtlich Raumhöhe und Belichtung) in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einzurechnen sind.
2.5 Art. 8 Abs. 4 und 5 der BayBO über die Abstandsflächen für Baukörper, gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO.
3. Bauliche Gestaltung
3.1 Dächer und Dachform
3.1.1 Die Dächer sind als Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden. Die Dachneigung wird bei II + D (kein Vollgeschöß) mit 30 - 40° sowie bei II (Dachgeschöß als zweites Vollgeschöß) mit 40 - 50° festgesetzt.
3.1.2 Quergiebel sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschreiten.
3.2 Dachaufbauten:
3.2.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Insgesamt dürfen die Gauben höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Die maximale Einzelbreite einer Dachgaube beträgt 1,5 m außen gemessen.
3.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
3.3 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster:
3.3.1 Die Dächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken. Zulässig sind auch rote Betondachpfannen.
3.3.2 Verglaste Dachflächen sind zulässig, soweit sie 15 % einer Dachfläche nicht überschreiten.
3.3.3 Liegende Dachfenster sind nur in Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind, und nur bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.
3.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird mit 30 cm Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt, ausgenommen sind Gebäude mit einer Höhenentwicklung von I + D (Dachgeschöß als Vollgeschöß).
3.5 Die Sockelhöhe (gleich Fußbodenoberkante EG) wird mit maximal 20 cm über jeweiliger Straßenoberkante festgesetzt.
3.6 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes hellgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig.
3.7 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung den dazugehörigen Wohngebäuden anzupassen. Sofern keine gestaltungsmäßigen Bedenken bestehen, sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig. Diese sind mit einer Dachbegrenzung zu versehen.
3.8 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien berechtigt werden.
3.9 Für die Einzäunungen der Grundstücksbegrenzungen anliegender Straßen ist ein Zaun aus senkrechten Holzlaten ohne Sockel mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zu verwenden. Zwischen den einzelnen Grundstücken ist auch Maschendraht in oben genannter Höhe zulässig. Dieser darf jedoch nicht in den Boden versenkt sein. Zwischen Zaun und Boden muß in jedem Fall ein Abstand von mind. 15 cm eingehalten werden oder alternativ bei jeder Grundstücksseite ein Durchlaß vorgesehen werden.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
4.1 Garagen und Tiefgaragenabfahrten sind an geeigneter Stelle unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes von mind. 5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze darf für Tiefgaragen im straßenabgewandten Bereich um 5 m überschritten werden. Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; ihre Anzahl ist im Vergleichsbereich auf maximal zwei je Baugrundstück zu beschränken.

4.2 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
- freistehende Einfamilienhäuser: je 2 Stellplätze
- Einfamilienhäuser in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses: bis 80 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz, über 80 m² je 2 Stellplätze
- Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen: pro Wohnung bis 80 m² Wohnfläche je 1 Stellplatz, pro Wohnung über 80 m² je 2 Stellplätze.

4.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Garagen und Tiefgaragen sowie überschritten werden, daß sie in der Größe der hierfür vorgesehenen bzw. erforderlichen Flächen errichtet werden können (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4.4 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,0 m betragen.

4.5 Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen, Wände und Decken von Tiefgaragen- / -abfahrten dürfen keine schallharten Oberflächen (wie z.B. Sichtbeton) aufweisen.

4.6 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung möglich ist. Die Mindestüberdeckung muß 60 cm betragen.

5. Immissionsschutz
"Bei ausnahmsweise im WA zulässigen nichtstörenden Gewerbebetrieben im Plangebiet ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. bei Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen die Verminderung der Immissionsbelastung durch ein Gutachten eines anerkannten Akustikbüros nachzuweisen und mit den Bauanträgen einzureichen."

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- z.B. WA 1
- 0,60
- 0,25
- II
- D
- D
- z.B. 18
- z.B.
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

C. Hinweise

- 1. Durch Text
Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbaumeister ergänzt.
- 1.2 Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
- 1.3 Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
- 1.4 Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden sondern über die Fahrbahnränder ablaufen und flach versickern.
- 1.5 Ungediegnete Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 1.6 An den Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen sind ausreichende Sichtdreiecke freizuhalten.
- 1.7 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG).

Das Aufsteilen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. v § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V. m. § 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck vor.

- 2. Durch Planzeichen
- z.B. 1464/4
- Flurnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Haut- und Nebengebäude

GRÜNRDUNG

D. Festsetzungen durch Text

- 1. Jedem Bauantrag ist im Rahmen des Einzelbauvollzuges ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes beizulegen.
- 2. Pflanzdichte:
Mindestanzahl der Bäume pro Grundstück je angefangene 300 qm Grundstücksgröße mindestens 1 Baum I. Ordnung und 1 Baum II. Ordnung. Der Bestand ist anrechenbar.
- 3. Gehölzverwendung:
Mindestpflanzgröße:
Bäume I. Ordnung: Stammumfang 15 - 18 cm
Bäume II. Ordnung: Stammumfang 14 - 16 cm
- 4. 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.
- 5. Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten zu Tiefgaragen und Fußwege, sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 6. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

E. Festsetzungen durch Planzeichen

- Baumbestand zu erhalten. Durch Krankheit, Wind- und Schneebruch abgehender Bestand ist zu ersetzen.

F. Hinweise durch Text

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher

- 1. **Bäume I. Wuchsordnung:**
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Tilia cordata - Linde
 - Fraxinus excelsior - Esche
- 2. **Bäume II. Wuchsordnung**
 - Betula pendula - Hänge- o. Sandbirke
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Acer campestre - Feldahorn
 - alle heimischen, fruchtenden Obstbaumarten
- 3. **Sträucher** in den als private Grünflächen oder Hausgärten festgesetzten Bereichen:
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Cydonia spec. - Quitte
 - Rosa canina - Hundrose
 - Viburnum lantana - wolliger Schneeball
 - Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Mespilus germanica - Mispel
 - Buxus sempervirens - Buchsbaum
 - Syringia vulgaris - Flieder

- 1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 11.04.1976 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 27.11.1995 bis 27.12.1995 öffentlich ausgestellt.
- 3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 10.05.1996 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der Zust/BauGG beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß vom 10.06.1996 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGG).
- 5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01.07.1996 ersichtlich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an dem Amtstafel am 01.07.1996 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGG).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, des § 216 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt Fürstenfeldbruck während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17/2

Für das Gebiet zwischen Puchermühl-, Aicher-, Röntgen- und Bismarckstraße

Entwurf: STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

N M - 1 : 1000
fertig: 20.09.1976
geändert: 23.12.1976
19.02.1979
20.07.1979
20.09.1979
03.06.1980
20.02.1995
18.03.1995
04.03.1996