



Die Stadt Fürstentfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bek. vom 08.12.1989 (BGBl. I S. 2253), §§ 1 und 2 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622f), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO i.d.F. der Bek. vom 05.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauVO- i.d.F. der Bek. vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1:

A. Festsetzungsruch Text:
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V. mit § 4 BauVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Als untergeordnete Nebenanlagen werden nur bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, Einfriedungen, Feuerlöschanlagen, Kinderspielflächen, Mischspinnnen, Teppich-Klopfanlagen 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.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V. mit § 18 Abs. 2 BauVO durch die zulässigen Grundflächen in absoluten Zahlen als maximaler Wert, und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die Zahl d. Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Garagen dürfen außer in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.4 Dachgeschosse, soweit sie kein Vollgeschöß darstellen, werden nicht auf die Geschößfläche angerechnet.

2.5 Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Ein beidseitiger Schutzstreifen gem. techn. Hilfsblatt GW 125 ist einzuhalten.

2.6 Gemäß § 23 Abs. 3 BauVO wird zur Schaffung von Wintergärten 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 Grenzabau 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 zulässig Satteldächer und Pultdächer (nicht einhöftig).

3.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 35 Grad festgesetzt.

3.3 Die Dächer sind grundsätzlich mit ziegelroten Dachpfannen zu decken.

3.4 Garagen, Tiefgaragenrampen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzupassen.

3.5 Für die überliegenden Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und hell imprägniertes Holz zulässig.

3.6 Firstrichtungen sind im Plan festgelegt.

3.7 Für die Garagen- und Rasenvorplätze, priv. Gehwege und Hofbefestigungen, sind nur Pflastersteine zulässig. Die privaten Stellplätze sind mit Großpflastersteinen mit Rasengriffen herzustellen. Sonstige Pkw-Abstellplätze sind mit Rasensteinen zu befestigen. Der Anteil von befestigten Flächen sollte so gering und so wasserdurchlässig wie möglich gehalten werden.

3.8 In gesamten Planungsgebiet sind Einzelantennen unzulässig. Eine Gemeinschaftsantenne für die einzelnen Wohngebiete ist vorzusehen. Der endgültige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessung festgesetzt.

4. Immissionschutz

4.1 Nach der Lärmschutzzonekarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Fürstentfeldbruck (Stand: Januar 1989) liegt das Planungsgebiet in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C, mit einem Fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 66 dB(A). Aufgrund der Lage in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C müssen die Außenwände von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschallschutzniveau von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2119) entsprechen.

4.2 Entlang der Dübingerstraße von der B 471 alt zur B 471 neu ist zusätzlich zur vorhandenen Tieflege der Straße eine Geländemodellierung mit den exakten Höhenangaben entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens auszuführen.

4.3 In 40 m - Abstand von der Dübingerstraße wird eine Lärmschutzpflanzung festgelegt.

4.4 Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen in Dachgeschöß bei den zum Zubringer zur B 471 nachstgelegenen Gebäuden wie folgt nicht angeordnet werden:

- im WA 2 auf der Gebäudeseite
- im WA 8 auf der Gebäudeseite
- im WA 9 auf der Gebäudeseite

südlichste Gebäude
im WA 9 in allen Geschossen auf der Gebäudeseite

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschöß der Häuser darf höchstens 30 cm über den Gehwegen bzw. der Straße liegen. Wird das Erdgeschöß als Soll-1. Level ausgeführt, so bezieht sich diese Höhe auf die Eingangssituation.

5.2 Die Handhöhe gem. BayBO § 6, darf an den Traufseiten 6,50 m nicht überschreiten.

6. Einfriedung

6.1 Die Vorgärten dürfen nicht einzueit werden. Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnwegen hin orientiert sind, sind als naturbelassene Holzläden mit senkrechten Latten herzustellen. Ihre Höhe wird mit 0,8 m bis max. 1,0 m festgesetzt. Einbauungen zwischen den Grundstücksgrenzen aus grünem Maschendraht mit einer max. Höhe von 0,8 m.

7. Stellplatzschlüssel

7.1 Bei allen Einfamilienhäusern (oder Doppelhaushälften oder Reihenhäusern) 2 Garagen bzw. Stellplätze

7.2 Bei allen Mehrfamilienhäusern
a. bis zu 2 Wohneinheiten
- je Wohneinheit über 80 qm : 2 Garagen bzw. Stellplätze
b. bei mehr als 2 Wohneinheiten
- mindestens 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Plätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Stellplätze bzw. Garagen für 7 Wohneinheiten.
- 10 x hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

7.3 1 Stellplatz je 30 qm Einzelhandelsverkaufs-, 80- oder Gewerbe- nutzungsfäche.

8. Grünordnung:

8.1 Artenauswahl für die Neupflanzung
In Anlehnung an die bodentypische Vegetation werden für die Neupflanzung folgende Arten empfohlen:

8.1.1 Großkronige Bäume für Alleen und Plätze
Acer platanoides - Spitzahorn
Aesculus hippoc. - Kastanie
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

In den Schutzpflanzungen zusätzlich:
Populus tremula - Pappel
Picea abies - Fichte (eingestreut)

8.1.2 Mittel- und kleinkronige Bäume für Reiheneinstellung in den Vorgärten
Acer campestre - Feldahorn
Acer plat. Globosum - Kugelahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus ssp. - Dorn
Malus ssp. - Zierapfel
Prunus ssp. - Zierkirsche
Sorbus ssp. - Vogelbeere
Rubina umbr. - Kugelakazie

In den Schutzpflanzungen zusätzlich:
Alnus incana - Erle
Betula verr. - Birke

8.1.3 Sträucher für Rand- und Schutzpflanzungen
Ligustrum vulgare - Liguster
Cornus sanguinea - Hartweige
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus catharticus - Faulbaum
Saxifraga oppositifolia - Strauchweide
Rosa i.s. - Wildrose
Rubus - Brombeeren
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Taxus bacc. - Eiben

8.1.4 Hecken
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster u. Immergrüne Liguster
Picea abies - Fichte
(Thuja ssp. - Lebensbaum, ist nicht zulässig)

8.2 Bepflanzung an Kinderspielflächen
Die Bekämpfung des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1978 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten. Die in der Liste der giftigen Pflanzenarten verzeichneten Gewächse dürfen nicht gepflanzt werden.

8.3 Bepflanzung privater Grünflächen

8.3.1 Pflanzangebote
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für Einzelgrundstücke folgende Pflanzangebote festgesetzt:
a. in den Flächen außerhalb der Baugrenzen je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen als
- Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18 cm
- oder Heister, Höhe 350 - 400 cm
- oder Obstbaum, Hochstamm
b. Anrechenbarkeit
Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind auf das Pflanzangebot nach Punkt 8.3.1 anrechenbar.
c. Erhaltung
Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten. Nachpflanzungen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

8.4 Sicherung des Pflanzraumes
8.4.1 Baumgräben und Bauminseln
Baumgräben an Straßen u. Wegen sind mind. 3,0 m breit und 1,0 m tief. Einzelgruben mit mind. 2,5/2,5/1,0 m anzulegen. Das Verlegen von Versorgungsleitungen in Baumgräben und Gruben ist unzulässig. Leitungsvorrichtungen im Abstand nach DIN sind gestattet.

8.5 Freiflächengestaltungsplan
Für Bauanträge sowie für den Neubau von Erschließungsflächen, Wohnwegen, Spielflächen und Begrünungen und/oder geschlossenen Quartieranlagen von mehr als 500 qm sind im Baugenehmigungsverfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

8.6 Grünflächen über Erbbaurechten
Die Tiefgaragen und sonst. Unterkellernungen sind so auszubilden, daß eine Überdeckung von 60 cm (10 cm Dränung, 50 cm Oberboden) möglich ist.
Für die Bepflanzung sind die unter 8.1.2 genannten Kleinbäume und die unter 8.1.3 genannten Sträucher zulässig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

z.B. WA* Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet", mit Numerierung des Baugebietes.

z.B. GR=600 Grundfläche in Quadratmetern

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D Dachgeschöß (nicht als Vollgeschöß)

Firstrichtung mit vorgeschlagener Gebäudeteilung

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

TG Flächen für Tiefgaragen

GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen

GA Flächen für Garagen

Private Stellplätze innerhalb privater Grundstücksgrenzen

Tiefgaragenrampen

M Flächen für Restmüllbehälter als öffentliche Bedarfsofläche

C Flächen für Wertstoffmüllbehälter als öffentliche Bedarfsofläche

Öffentliche Verkehrsfläche Fahrbahn (Komposter)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Wohnstraße)

Öffentliche Verkehrsfläche, wird nach BayStrWG als Eigentumsweg gewidmet.

G/R Öffentliche Verkehrsfläche Gehweg/Radweg

Strassenbegrenzungslinie

z.B. 14
Maßstab in Metern

Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation

Öffentliche / private Grünflächen

Strassenbegleitgrün

Öffentliche / private Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
z.B. Sichtschutzpflanzungen an Garagen
z.B. Lärmschutzpflanzungen am Zubringer zur B 471 Pflanzungen aus heimischen Gehölzen als mehrstufige Flächenpflanzung (Aufforstung)

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

Baumbestand Beseitigung zulässig

Zu pflanzender Großbaum lt. Punkt 8.1.1 STU 30/35 cm, mit Lagerfestsetzung
Zu pflanzender Großbaum lt. Punkt 8.1.1 STU 20/25 cm, mit Lagerfestsetzung
Zu pflanzende mittel- und kleinkroniger Baum lt. Punkt 8.1.2, STU 18/20 cm, mit Lagerfestsetzung.
Zu pflanzender Baum mittel-großkronig Baum lt. Punkt 8.1.1 u. 8.1.2, STU 18/25 cm, ohne Lagerfestsetzung.
Vorhandene, zu erhaltende Gehölzbestände.
Zu pflanzende Hecke (Mindestgröße zur Neupflanzung 80/100 cm)
Aufschiebung/Geländemodellierung als Sockwall im Zubringer B 471

2. Flächen für Freizeit und Erholung

Kinderspielfeld für alle Altersgruppen

S Sitz- und Quartierplatz als öffentliche Bedarfsofläche
T Tischentplatz

C. Hinweis:
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 öffentlichen Grünflächen:
Bereits bestehende Bepflanzungen entlang der Stadlerberger- sowie der Zubringerstraße zur B 471 sollen, soweit diese nicht Planungsabsichten undurchführbar machen, erhalten bleiben.
Bepflanzung der Privatgärten:
Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke wird die Verwendung von heimischen Gehölzen empfohlen. Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze soll vermieden werden. Ungegliederte Hauswände sollen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.
Sind keine Rankhilfen vorhanden, so sollen selbstklimmende Gehölze wie Efeu, Kletterrosenstiele und Wilder Wein verwendet werden.
Vorgartenbereiche (Hauszuzüge) an Wegen und Straßen sollen bodendeckend bepflanzt werden. Artenempfehlung: Efeu, Schneebere, Felsenmeißel, Stauden.
Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollen Nachbarn Vereinbarungen treffen, um auch künftige Bauplanungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.
Rasenflächen:
Voraussichtlich extensiv genutzte Rasenflächen sollten zur Steigerung des Erlebniswertes als bunte Blumwiesen gestaltet werden.
Kompostanlagen:
Es wird angefragt auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostanlagen (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 Landschaftsarchitekt hinzuzuziehen.
Gemäß den Stellungnahmen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 21.08.1991 und 11.09.1991 wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Absatz 1 unterliegen und dem Landesamt unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.
Das Plangebiet liegt im Bauerschutzbereich des Flugplatzes Fürstentfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauStBaue b LuftVG; die hier vorgegebenen Bauhöhenkriterien sind einzuhalten.

2. Durch Planzeichen

Gemeindegrenzen

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

bestehende Haupt- und Nebengebäude

z.B. 585/23 Flurnummer

Böschungsoflächen

Bereiche besonderer Platzgestaltung

z.B. +3,00 Höhenlinien m Äquidistanz und Angabe relativer Aufschüttungsohöhen.

Hauptversorgungsleitung (unterirdisch) Erdgas

Fürstentfeldbruck, den 27.07.1994

Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 29.04.1980 und 23.07.1991 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.09.1987 und 03.08.1991 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß die Unterlagen (Planentwurf, Zeichenerklärung, Textfestsetzungen, Begründung) vom 09.10.1987 - 09.11.1987 zur Einsicht im Stadtbauamt ausgelegt wurden. Hierauf wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 30.09.1987 hingewiesen.

4. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 09.10.1987 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 13.08.1991 - 13.09.1991 und vom 08.02.1993 - 08.03.1993 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 03.08.1991 und 29.01.1993 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 08.08.1991 und 29.01.1993 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 24.11.1992 und 26.10.1993 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 29.01.1993 und 10.12.1993 mitgeteilt worden.

8. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzung) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 22.02.1994 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

9. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Landratsamt Fürstentfeldbruck nach § 11 BauGB am 10.03.1994 zur Genehmigung vorgelegt worden.

10. Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 20.04.1994 unter Auflagen genehmigt.

11. Der Stadtrat hat die Genehmigungsaufgaben mit Beschluß vom 26.07.1994 bewilligt.

12. Der Bebauungsplan ist am 27.07.1994, von der 1. Bürgermeisterin als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

13. Die Entleerung der Genehmigung ist nach § 12 BauGB am 01.08.1994 durch Anschlag an den Amtstafeln mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Fürstentfeldbruck, den 27.07.1994

Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/1
Mit GRÜNORDNUNG**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DACHAUER STRASSE, STADLERBERGERSTRASSE, ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE UND DEM ZUBRINGER B 471

ZUR DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFES DER BEVÖLKERUNG (BauGB-Maßnahmengesetz §§ 1 und 2)

ENTWURF BEBAUUNGSPLAN: ARCHITEKT Dipl.-Ing. FH Wolf-Dieter Stollenwerk BDB Schöngingener Straße 70 82256 Fürstentfeldbruck

ENTWURF GRÜNORDNUNGSPLAN: LANDSCHAFTSARCHITEKT Fritz Erhard BDLA Kirschenweg 6 82343 Pöcking

N 1:1000 08.02.1990 GEANDERT: 23.07.1991 26.05.1992 24.11.1992 26.10.1993 22.02.1994

GEANDERT NACH LRA VOM 20.04.1994 Nr. 21-V-610-616-685 FFB AM 27.07.1994