



Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (GSBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GSBl. S. 903), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GSBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (GSBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

**A. Festsetzungen durch Text:**  
 Dieser Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und Texturen.

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
  - Das in der Planzeichnung mit MI bezeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt.
  - Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist nach § 9 BBauG in Verbindung mit § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet** festgesetzt.
  - Für die an die Mischgebiete angrenzenden Gewerbegebiete auf den Grundstücken Fl.Nr. 1716/1 und 1747 werden als Planungsrichtlinie tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt; es sind nur Betriebe zulässig, die emissionsarm, abwasserextensiv und nicht wesentlich störend sind.

- 2. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:**
- Im Gewerbegebiet ist die Mindestgrundstücksgröße auf 1 000 qm festgelegt.
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Im Planungsgebiet ist nur offene Bauweise zulässig.
  - Für das allgemeine Wohngebiet gilt, daß nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig sind.

- 3. Bauliche Gestaltung:**
- Der Erdgeschoßfußboden an der Eingangsseite der Wohnhäuser im WA-Gebiet darf nicht höher als 0,50 m über der Wegoberkante liegen.
  - Im Gewerbe- und Mischgebiet darf der an der Fassade erkennbare Sockel, außer im Bereich von Laderampen, nicht höher als 0,50 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) liegen.
  - Abgrabungen an Gebäuden im Gewerbegebiet zur Belichtung der Kellerräume sind bis zu einer Tiefe von 1,20 m, gemessen an der bestehenden Geländeoberfläche, möglich. Die Abgrabung wird auf max. 1/4 der Fassadenfront begrenzt.
  - Die Traufhöhe (Schnittkante Dachfläche und Außenwandfläche) darf bei 2 Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet 6,50 m, im Gewerbe- und Mischgebiet 7,50 m nicht überschreiten (gemessen ab Straßenoberkante in Fahrbahnmittellinie).
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 30° zulässig. Die Dächer von Hausgruppen müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Dachdeckung in Dachziegeln. Im Gewerbe- und Mischgebiet sind nur Flachgeneigte Dächer oder Flachdächer gestattet.
  - Sonnenkollektoren sind nur als liegende zusammenhängende Dachfläche erlaubt.
  - Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzuzuleichen.
  - Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellen oder stark reflektierenden Ausführungen sind unzulässig. Erlaubt sind Fassadenbegrünungen mit Rankgewächsen.
  - Bei Gebäudelängen über 25,00 m sind die Baukörper nach längstens 25,00 m mit einem erkennbaren Versatz oder Vorsprung zu gliedern.

- 4. Werbeanlagen:**  
 Leuchtreklamen über Traufhöhe sind unzulässig. Gemäß Art. 91 Abs. 1 BayBO wird bestimmt, daß Werbeanlagen aller Art an Einfriedungen unzulässig sind. An den Zufahrtsstraßen zu den Gewerbegebieten sind Übersichts tafeln mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig.

- 5. Einfriedungen:**
- Im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind als Einfriedung grüne beschichtete Maschendrahtzäune mit Stützen aus Rundrohren und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Für Eingänge und Tore sind die notwendigen Säulen und Mauern ebenfalls zulässig; sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
  - Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Einzäunungen aus Maschendrahtzaun entlang der Maisacher Straße nur an der Innenseite von Gehölzpflanzungen zugelassen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist eine Gehölzpflanzung mit bodenständigen Gehölzen vorzusehen. Die Pflege dieser Gehölzstreifen hat durch die Verfügungsberechtigten zu erfolgen.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Zäune aus senkrechten Holzlaten bis zu einer max. Höhe von 1,20 m herzustellen.
  - Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen Einzäunungen eine Höhe von 1,00 m über Straßen- bzw. Wegeoberkante nicht überschreiten.

- 6. Garagen und Stellplätze:**
- Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offene überdachte Durchgänge zwischen Haus und Garage gelten hierbei als Teil der Garage.
  - Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

- 7. Grünordnung:**
- Die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Wege, Stellplätze, Lagerflächen oder dergleichen benötigt werden, sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bezogen auf diese Flächen sind die einzelnen Grundstücke mind. je 100 qm ein Baum zu pflanzen; bei Strauchpflanzungen je 15 qm ein Strauch zu pflanzen.
  - Für die Grünstreifen an Grundstücksgrenzen, Waldändern u.ä. im Gewerbegebiet und Mischgebiet wird die Pflanzdichte auf mind. ein Baum auf 25,00 qm und ein Strauch auf je 2,50 qm festgelegt.

- C. Festsetzungen durch Planzeichen:**
- Vorhandene Waldflächen innerhalb der einzelnen Grundstücke sind auf einer Breite von mind. 5,00 m durch eine Baum- und Strauchpflanzung abzudecken.
  - Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Fruchtfallende Bäume sollen an Parkplätzen nicht gepflanzt werden.
  - Für alle Bauvorhaben im Gewerbe- und Mischgebiet ist jeweils ein Freiflächen-gestaltungsplan gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erstellen und dem Bauantrag beizulegen. Für bereits bebauten Grundstücke kann ein Freiflächen-gestaltungsplan gefordert werden.
  - Folgende Baumarten mit einer Mindesthöhe von 200/300 cm an Waldändern und einer Mindesthöhe von 450/500 cm und Mindeststammumfang von 20/22 cm auf sonstigen Grünflächen dürfen gepflanzt werden:  
 Bergahorn - Acer-pseudoplatanus  
 Feldahorn - Acer-campestris  
 Eiche - Quercus-pedunculata  
 Hainbuchen (Stammbüsche) - Carpinus betulus  
 Sommerlinde - Tilia  
 Strücker mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm, 2 x verpflanzt.  
 Haselnuß - Corylus avellana  
 Cornelmirsche - Cornus mas  
 Schlehe - Prunus spinosa  
 Schneeball - Viburnum opulus  
 Weißdorn - Crataegus monogyna  
 Hartriegel - Cornus sanguinea  
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra  
 Roter Traubenholunder - Sambucus racemosa  
 Föhre, Gem. Kiefer - Pinus sylvestris

- GRÜNFLÄCHEN**
- als private Waldflächen
  - als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen)
  - zu pflanzende Bäume von 200/300 cm Mindesthöhe (als Helfer) an Waldändern, sonst mit einer Mindesthöhe von 450/500 cm, Mindeststamm 20/22 cm, vorhandene Eichen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm, die neben anderen Bäumen beseitigt werden dürfen
  - vorhandene, zu erhaltende Bäume. Für Fl.Nr. 1720 gilt, daß die Beseitigung im Wege der Ausnahme gestattet werden kann, soweit sich im Einzelbauvorzug eine Beseitigung als unvermeidbar erweist. Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern
  - Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Fahrbahn-oberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m

**8. Maßangaben in Metern**

- o nur offene Bauweise zulässig
- △ nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig
- FD Flachdach und flachgeneigte Dächer.
- SD Satteldach

**9. Grundflächenzahl als Höchstwert**

z.B. 0,4

**10. Geschöfflächenzahl als Höchstwert**

z.B. 0,65

z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

z.B. MI II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	Grundflächenzahl	Geschöfflächenzahl
o	Bauweise	Dachform

**Trafostation**

**C. Hinweise:**  
 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes.  
 Bauliche Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 15 m über dem Flughafenbezugspunkt (= 516,60 m UNN) nicht überschreiten.

**Bestehende Grundstücksgrenzen**

z.B. 1716/1

**Flurstücksnummer:**

**Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

**Bestehende Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude**

**Vorgeschlagene Form der Baukörper**

**Fahrbahn**

**Gehweg**

**Radweg**

**Vorgeschlagene Situierung der Stellplätze**

**Höhenlage UNN**

z.B. +524,28

**Kurvenradius in Metern**

**Begrenzung der Fluglärmzone 2 (67 dB (A))**

**Maßstab**

N M = 1:1000

**Maßangaben in Metern**

**nur offene Bauweise zulässig**

**nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig**

**Flachdach und flachgeneigte Dächer.**

**Satteldach**

**Grundflächenzahl als Höchstwert**

z.B. 0,4

**Geschöfflächenzahl als Höchstwert**

z.B. 0,65

- D. Verfahrenshinweise**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.08.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG). Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 01.07.1981 wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 17.08.1981 bis 17.09.1981 mit gleichzeitiger Bestandigkeit der Legenheit zur Ausfertigung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt.  
 Fürstenfeldbruck, den .....  
 1. Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 29.06.1983 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG letztmalig vom 16.08.1983 bis 16.09.1983 im Stadtbauamt öffentlich ausgestellt.  
 Fürstenfeldbruck, den .....  
 1. Bürgermeister

- Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.03.1984 den Bebauungsplan i.d.F. vom 01.07.1981 gemäß § 10 BBauG mit Begründung als Sitzung beschlossen.  
 Fürstenfeldbruck, den .....  
 1. Bürgermeister

- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügen vom 26.01.1984 Nr. II/1-610-11/6-532 FFB gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - vom 06.07.1982 (GSBl. S. 450) genehmigt.  
 Fürstenfeldbruck, den .....  
 I.A. ....

- Die Genehmigung ist am 12.09.1984 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, § 155a BBauG wurde hingewiesen.  
 Fürstenfeldbruck, den .....  
 1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN NR. - 26 -**  
 Äußere Maisacher Strasse  
 PLANFERTIGER: Stadtbauamt Fürstenfeldbruck  
 Entwurf: StBM Reischl  
 Gezeichnet: Frau Wienerer

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 1.7.1981			
GEÄNDERT AM	6.10.1981	25.10.1982	
GEÄNDERT AM	29.06.1983	7.10.1983	
GEÄNDERT NACH LTA VOM	26.01.1984	NR 2/1-610-11/6-532 FFB	AM 19.03.1984