

Begl.Abschrift

STADT FÜRSTENFELDBRUCK



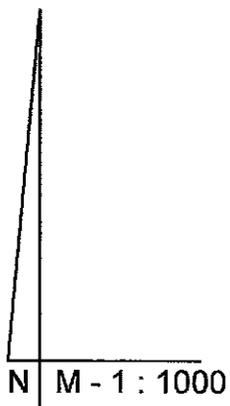
BEBAUUNGSPLAN NR. 26/3

ÄUSSERE MAISACHER STRASSE

3. TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 26

Entwurf:

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG



gefertigt: 18.04.1994
geändert: 27.09.1994
25.07.1995
14.07.1997
12.12.2000

Stadt Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan Nr. 26/3

Äußere Maisacher Straße

3. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26

i.d.F. vom 14.07.1997

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Inhalt	A. Plandarstellung
	B. Festsetzungen
	C. Hinweise
	D. Begründung
	E. Verfahrenshinweise

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

Stadtbauamt
Fürstenfeldbruck
Rathaus
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141/28-0

B. Festsetzungen durch Text:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen bestehender Bebauungspläne und Tekturen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

1.1 Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken und Spielhallen.

1.2 Der östlich zwischen Grünstreifen und Baugrenze verbleibende Freiraum ist gärtnerisch anzulegen bzw. bei mehr als drei Wohnungen als Fläche für Kinderspielplatz freizuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Baugrenzen, die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

2.1.1 Die Regeln der BayBO über die Abstandsflächen für Baukörper, insbesondere deren Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5, sind einzuhalten.

2.2 Stellplätze

2.2.1 Oberirdische Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden; Garagenstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

2.2.2 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je 30 m² Gewerbe- und Bürohauptnutzfläche
- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m²
- 2 Stellplätze je Wohneinheit über 80 m²

2.2.3 Die Versiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Für die Befestigung der ebenerdigen Parkplätze und der Fahrwege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Fassadengestaltung

3.1.1 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis max. 0,5 m Tiefe sind zur Gliederung der Fassade zulässig.

3.1.2 Unzulässig sind Waschbeton und Kunststoffplatten.

3.1.3 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.

3.1.4 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen.

3.2 Farbgestaltung

3.2.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.

3.3 Dächer, Dachform

3.3.1 Als Dachform sind nur zweiseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig.

3.3.2 Materialien für Dacheindeckung

Ziegel in Rot- oder Brauntönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. durchgefärbte Betondachsteine.
Alternativ ist Titanzink zulässig.

3.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird mit 30 cm von OK Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt.

3.5 Die Sockelhöhe (gleich Fußbodenoberkante EG) wird mit maximal 30 cm über Straßenoberkante (höchster Punkt) festgesetzt.

4. Erschließung

Das Grundstück ist nur entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit befahrbaren Flächen zu erschließen.

5. Tiefgaragen

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

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

6. Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

Festsetzungen durch Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 26/3



MI

Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet"

GRZ 0,40

max. zulässige Grundflächenzahl ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist zulässig.

GFZ 0,65

max. zulässige Geschoßflächenzahl

II

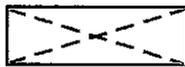
Anzahl der zulässigen Vollgeschoße als Höchstgrenze



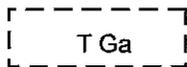
Baulinie



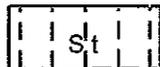
Baugrenze



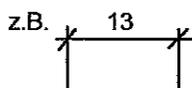
überbaute Tiefgaragenein- und -ausfahrt
Mindestbreite 3,5 m



Fläche für Tiefgarage



Fläche für private Stellplätze



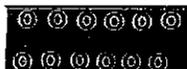
Maßangabe in Metern



Kinderspielplatz

O

offene Bauweise



private Grünfläche mit Baumbestand



zu pflanzende großkronige, einheimische
Laubbäume

GRÜNORDNUNG:

Festsetzungen durch Text:

1. Zur sinnvollen Neuordnung ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 einzureichen.

2. Gehölzverwendung:

Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle, natürliche Vegetation.

2.1	Bäume I	Wuchsordnung: Stammumfang	20 - 25 cm
2.2	Bäume II	Wuchsordnung: Stammumfang	16 - 18 cm
2.3	Sträucher	Pflanzqualität	100 - 150 cm

3. Pflanzdichte

3.1 Im Bereich der Tiefgaragen sind pro 200 qm unterbauter Fläche zwei heimische Großsträucher (Höhe im ausgewachsenen Zustand bis ca. 6 m) mit mind. 50 cm Aufbaudicke zu pflanzen.

3.2 Im übrigen Bereich sind pro 200 qm Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum der Wuchsordnung I. und einer der II. Wuchsordnung zu pflanzen.

C.Hinweise durch Text:

1. Ungegliederte Wandflächen sind nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen zu begrünen.

C. Hinweise durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26



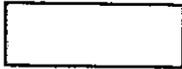
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungspläne Nrn. 26/1



bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 1746

Flurnummern



vorgeschlagene Form der Baukörper

Hinweise durch Text

1. Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
2. Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über die Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern.
3. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden.

Fürstenfeldbruck, den 18.09.2001
Stadt Fürstenfeldbruck

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 26/3

Äußere Maisacher Straße

3. Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26

D.STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Anlaß, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Anlaß der Bebauungsplanänderung ist ein Vorbescheidsantrag des Eigentümers des Grundstückes Fl.Nr. 1746 an der Maisacher Straße, welcher die Errichtung eines Autohauses mit Ausstellungs- und Büroflächen sowie einer nicht unerheblichen Zahl von Wohnungen zum Inhalt hat. Gleichzeitig ist vorgesehen, den gesamten Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist

- die Standortsicherung für einen bereits in Fürstfeldbruck ansässigen Gewerbebetrieb
- die Schaffung von Wohnraum vornehmlich für Betriebsangehörige.

Dies hat zur Folge, daß das Maß der baulichen Nutzung sich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan deutlich erhöht. Dazu kommt, daß sich die Bebauung, welche bislang auf den vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksteil beschränkt ist, auf dem rückwärtigen, derzeit als "private Waldfläche" festgesetzten Bereich, ausdehnt. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird deshalb notwendig. Zur Realisierung dies Vorhabens hat der Stadtrat am 22.03.1994 einen entsprechenden Bebauungsplanänderungsbeschluß gefaßt.

2. Inhalt der Planänderung

Die Änderungen betreffen im einzelnen:

- a) die Erweiterung der Baugrenzen nach Osten,
- b) das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,40 und GFZ 0,65
- c) die Höhenentwicklung auf II+D mit Satteldach.

Die Ausweisung des Bauraumes und die daraus resultierende Grund- und Geschosflächenmehrung sind im Hinblick auf die Bebauung in der Umgebung städtebaulich angemessen und zur Erhaltung eines seit Jahren ortsansässigen Unternehmens absolut notwendig. Im übrigen werden bestehende Strukturen durch die in den festgesetzten Baugrenzen vorgeschlagene Situierung der Baukörper und deren Höhenentwicklung aufgenommen.

Unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist diese Änderung vertretbar, da für die rechtskräftige Festsetzung "private Grünfläche" der Umgriff für eine wirtschaftliche Waldnutzung i.S.d. Waldgesetzes zu klein ist. Als Ausgleich für den nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft wird daher eine hochwertige Bepflanzung auf den verbleibenden Grundstücksflächen festgesetzt. Darüber hinaus verpflichtet sich die Stadt, daß spätestens 5 Jahre nach Baubeginn auf einem geeigneten Grundstück eine mindestens 4.000 m² große Fläche (naturnaher Laubmischwald) aufgeforstet wird.

Die Anordnung von KFZ-Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen ist planerisch erwünscht. Der zu erwartende hohe Stellplatzbedarf würde sonst zu gestalterisch nicht wünschenswerten großen Parkplätzen und Garagenhöfen führen. Die Ausformung der Baukörper läßt eine problemlose Unterbringung und Planung von Tiefgaragen zu. Die ausgewiesenen oberirdischen Stellplätze im Bereich entlang der Maisacher Straße sind nur für Besucher vorgesehen.

3. Erschließung

3.1. Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 2,6 km entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche Nahverkehrsnetz angebunden. Mit dem Ortsstraßennetz ist das Areal durch die Maisacher Straße, die Zenetti- und die von-Gravenreuth-Straße verbunden. Stadtbuslinien verkehren auf der Maisacher Straße.

3.2. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen ausschließlich Tiefgaragen zur Verfügung. Oberirdische Stellplätze sind nur für Besucher vorgesehen.

3.3. Technische Versorgung

Die Einrichtungen für die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie für die Entsorgung durch das Kanalnetz sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

4. Kosten und Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, der Stadt entstehen aus dem Bebauungsplan keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Fürstenfeldbruck, den	18.04.1994
	27.09.1994
	25.07.1995
	14.07.1997
	12.12.2000

Stadtbauamt

Fürstenfeldbruck, den 18.09.2001
Stadt Fürstenfeldbruck



Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat am 22.03.1994 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 im Bereich des Grundstücks FINr. 1746 und die Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/3 mit Begründung wurde zuletzt in der Zeit vom 28.08.1995 bis 29.09.1995 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.07.1997 wurde vom Stadtrat am 12.12.2000 gefasst (§ 10 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 01.10.2001; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan vom 12.12.2000 in Kraft (§ 12 BauGB).

Fürstenfeldbruck, 23.10.01



Sepp Kellerer
Erster Bürgermeister

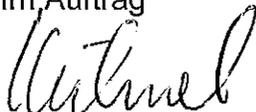


Siegel

Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 23.10.01

Im Auftrag



Kühnel