



Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (GBl. S. 353), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A. Festsetzungen durch Text:**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und Teilkarten.

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 a) Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 a) Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen müssen sich die Fassaden angleichen.  
 b) Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten nicht vermaßte Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgelegt.

**3. Bauliche Gestaltung**  
 a) Entlang der Staatsstraße 2054 ist ein 7,00 m bzw. 5,00 m breiter Pflanzstreifen dicht mit Strüchern und Bäumen zu bepflanzen.  
 b) Der vorhandene, im Plan eingetragene Baumbestand ist zu erhalten.  
 c) Die Reihengaragenanlage ist 1,00 m unter die Straßenoberkante abzusenken, die Garagen sind durch Böschungen und Begrünung optisch abzuschirmen.  
 Schema:



d) Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dächer von Doppelhäusern od. Hausgruppen müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.  
 e) Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken.  
 f) Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Dachform, Dachneigung und Dachendeckung, soweit es sich nicht um Gemeinschaftsgaragen handelt, dem dazugehörigen Wohngebäude anzugleichen. Soweit keine besonderen Flächen für Garagen oder Stellplätze festgesetzt sind, sind sie innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 g) Die Baugrundstücke sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. öffentlicher Eigentümerwege mit einem senkrechten Lattenzaun aus gehobelten Latten und max. 20 cm hohen Betonsockel auszuführen. Mauern von geringer Länge können als Ausnahme, im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung oder Gartentüre, zugelassen werden. Gesamthöhe von Zaunanlagen max. 1,20 m, in Sichtdreiecken max. 1,00 m.  
 h) An Außenwänden sind Asbestzementverkleidungen, Verkleidungen aus Kunststoff und Metall sowie Fenster aus Glasbausteinen ausgeschlossen, sondern nur heller Verputz oder Holzverschalungen zulässig. Zusätzlich sind großflächige Asbestzementfassadenelemente mit entsprechender heller Putzstrukturoberfläche und Unterteilung zulässig.

i) Im Bereich der St 2054 sind Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm an Wohnanlagen erforderlich.  
 Als Schutzmaßnahmen kommen in Betracht:  
 Die Grundrißgestaltung der Wohnungen ist so zu planen, daß zumindest die Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden.  
 Einbau besonders schalldämmender Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719.

j) Bei den künftigen Doppelhäusern und Hausgruppen auf den derzeit noch unbebauten Fl.Nr. 1057/23 und 1057/105 sind Einzelantennen unzulässig. Eine Gemeinschaftsantenne ist vorzusehen. Der endgültige Standort wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessungen festgelegt.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (in Pfeilrichtung)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzung

- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Gehweg
- Fahrbahn
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gemischte Verkehrsfläche als Wohnstraße)
- Eigentümerweg
- Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern (private Grünflächen)

- Anpflanzen z.B.**
- Bäume mit einer Mindesthöhe 450/500 cm, Mindeststammumfang 20/22 cm
  - Strücher: Mindesthöhe 80/100 cm, 2 x verpflanzt
- Folgende Baumarten mit einer Mindesthöhe 450/500 cm und Mindeststammumfang von 20/22 cm dürfen gepflanzt werden:

- |                         |   |                     |
|-------------------------|---|---------------------|
| Bergahorn               | - | Acer-pseudoplatanus |
| Feldahorn               | - | Acer-campestris     |
| Eiche                   | - | Quercus-pedunculata |
| Hainbuchen (Stammbläse) | - | Carpinus betulus    |
| Sommerlinde             | - | Tilia               |
- Strücher mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm, 2 x verpflanzt.
- |                       |   |                    |
|-----------------------|---|--------------------|
| Haselnuß              | - | Corylus avellana   |
| Kornelkirsche         | - | Cornus mas         |
| Schlehe               | - | Prunus spinosa     |
| Schneeball            | - | Viburnum opulus    |
| Weißdorn              | - | Crataegus monogyna |
| Hartrieel             | - | Cornus sanguinea   |
| Schwarzer Holunder    | - | Sambucus nigra     |
| Roter Traubenholunder | - | Sambucus racemosa  |
| PFirs, Gem. Kiefer    | - | Pinus sylvestris   |

Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (private Grünfläche)

- Bäume, Bestand und zu erhalten
- Bäume, Bestand und zu beseitigen
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsgaragen Ein- und Ausfahrt

- Firstrichtung
- Privater Kinderspielplatz

- Maßangabe in Metern
- Kurvenradius z.B. 8 m
- Allgemeines Wohngebiet
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

- z.B. + 526,75 Höhenlage
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) z.B. 2 Vollgeschosse
- möglicher Dachgeschoßausbau (nicht als Vollgeschöß)
- Kniestockhöhe z.B. 110cm, gemessen von OK Dachgeschoß bis Schnittpunkt Außenwand mit Außenkante Dachhaut. Bei den übrigen Gebäuden nur konstruktiv notwendige Höhe.
- Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. GRZ 0,20
- Geschößflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. GRZ 0,40
- Dachform Satteldach, Dachneigung 28 - 40°

**Sichtdreiecke:**  
 Innerhalb von Sichtdreiecken sind Zäune, Strücher, Bauvorhaben jeglicher Art und allgemeine Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Straße zulässig. Ausgenommen sind Einzelblumen mit Astansatz nicht unter 3,00 m.

z.B.	WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	0,25	0,5		
			Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
			Bauweise	Dachform und Neigung

siehe bauliche Gestaltung Ziff. 3 i)

Böschungen

**C. Hinweise:**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 540 m üNN. zulässig.

Es gilt die gleiche Nutzungsschablone

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

Flurnummern

Nordpfeil

- Von der Genehmigung ausgenommen Bereich gemäß Verfügung des Landratsamtes vom 30.03.1983 Nr. II/1 V - 610 - 11/6 - 524 FFB.
- Nordpfeil

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1 000 zugrunde.

- D. Verfahrensmerkmale:**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.08.1982..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.1982..... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Siegel Fürstenfeldbruck, den 20.10.1982.....  
 1. Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a (2) BBauG in der Zeit vom 01.03.1981..... bis 31.03.1981..... zur allgemeinen Auslegung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt. Auf die öffentliche Darlegung wurde ortsüblich durch Bekannmachung vom 27.02.1982..... und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.07.1982..... öffentlich ausgesetzt.  
 Siegel Fürstenfeldbruck, den 20.10.1982.....  
 1. Bürgermeister
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.07.1982..... wurde mit Begründung in der Fassung vom 15.07.1982..... gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 10.08.1982..... bis 10.08.1982..... aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 27.02.1982..... und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.07.1982..... öffentlich ausgesetzt.  
 Siegel Fürstenfeldbruck, den 20.10.1982.....  
 1. Bürgermeister
  - Der Stadtrat hat am 19.10.1982 / 18.10.1983 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.1982 / 27.06.1983 gem. § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.  
 Siegel Fürstenfeldbruck, den 20.10.1982.....  
 1. Bürgermeister
  - Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 30.03.1983..... Nr. II/V - 610 - 11/6 - 524 FFB..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauFG - vom 06.07.1982 (GBl. S.450) genehmigt.  
 Siegel Fürstenfeldbruck, den .....  
 I.A. ....
  - Die Genehmigung ist am 03.11.1983..... ortsüblich durch Amtsblatt..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden..... zu jedermann Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.  
 Siegel Fürstenfeldbruck, den 04.11.1983.....  
 1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN NR. 28/1**  
 Malchingerstr. - Neulindacherstr. - St. 2054

PLANFERTIGER: STADTBAMT FÜRSTENFELDBRUCK

Entwurf: SEM Reischl  
 Gezeichnet: Frau Wienert

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 12.01.1981  
 GEÄNDERT AM 19.11.1981 / 15.07.1982  
 GEÄNDERT AM 27.09.1982  
 GEÄNDERT NACH LRA VOM 30.03.1983-NR II/1V-610-11/6-524 FFB AM 27.06.1983