

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. 2253), 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 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. 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. Festsetzung durch Text:

- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Texturen.
- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für das Baugrundstück wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß nur ein Einzelhaus zulässig ist.
 - Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.
 - Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Fläche von Aufenthalts-räumen im Dachgeschoß, einschließlich der zu ihm gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, aber auch Flächen, die nach objektiven Kriterien jederzeit ausbaufähig sind, bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einzurechnen sind.

- Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO über die Abstandsflächen für Gebäude gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Bauliche Gestaltung**
 - Als Dachform ist nur ein Satteldach zugelassen.
 - Die zulässige Dachneigung wird von 38° - 48° festgesetzt.
 - Quergiebel und Dachgauben (maximale Breite 1,5 m außen gemessen), sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiffen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Anzahl der Gauben ist auf maximal 2 pro Seite beschränkt.
 - Das Satteldach ist mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken. Zulässig sind auch rote Betondachplatten.
 - Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird mit 30 cm von OK Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt.
 - Die Sockelhöhe (gleich Fußbodenoberkante EG) wird mit maximal 20 cm über der Neulindacher Straße festgesetzt.
 - Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig
 - Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung dem Wohngebäude anzupassen.
 - Stellplätze und Garagenzufahrt dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- Stellplatzschlüssel**
Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Der Stellplatzschlüssel wird für das Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten wie folgt festgesetzt:
- pro Wohnung bis 80 m² 1 Stellplatz, pro Wohnung über 80 m² 2 Stellplätze.

- Immissionsschutz**
 - Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht auf der der ST 2054 zugewandten Gebäudesseite situiert werden.
 - Der ausreichende Schallschutz gegenüber Außenlärm ist zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen (vgl. DIN 4109, Ausgabe 11/1989).
 - Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Teilzone C1 der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschallschallschutzmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gem. VDI Richtlinie 2719) entsprechen.
- Grünordnung**
 - Dem Bauantrag ist im Rahmen des Einzelbauvollzuges ein Freiflächen-gestaltungsplan beizulegen.
 - 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.
 - Grundsätzlich ist der gesamte Baumbestand zu erhalten. Die Beseitigung von Bäumen ist nur soweit zulässig, als die Bebauung dies erfordert. Entlang der ST 2054 ist ein 7 m breiter Streifen dicht mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Für die Bepflanzung empfohlene Bäume und Sträucher sind unter C. Hinweise durch Text aufgeführt.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet"
0,30	Geschoßflächenzahl
0,20	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
D	Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)
	nur Einzelhaus zulässig
	Firstrichtung
	Fläche für Garagen
	Baugrenze
	Lärmschutzeinrichtung, 3 m hoch (hochabsorbierend 8 dB (A))

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	von der Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche (in Pfeilrichtung) (Ausnahme: erforderliche Lärmschutzeinrichtung)
	private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Maße in Metern
	zu erhaltende Bäume



C. Hinweise durch Text

- Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.
- Für die Bepflanzung des Grundstückes empfohlene Baumarten und Sträucher:

A. Bäume I. Wuchsordnung:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Tilia cordata | - Linde |
| Fraxinus excelsior | - Esche |

B. Bäume II. Wuchsordnung:

- | | |
|------------------|--|
| Betula pendula | - Hänge- o. Sandbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| | - alle heimischen, fruchtenden Obstbaumarten |

C. Sträucher in den als private Grünflächen oder Hausgärten festgesetzten Bereichen:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Mispelus germanica | - Mispel |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Cydonia spec. | - Quitte |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Syringia vulgaris | - Flieder |
| Viburnum lantana | - wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - gewöhnlicher Schneeball |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Prunus spinosa | - Schliehe |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |

- Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1057/22 sind keine Altlasten bekannt. In der Nähe befindet sich jedoch die noch nicht vollständig abgegrenzte Altlastenverdachtsfläche Nr. 732. Vor Baubeginn sollen deshalb Rammkernsondierungen durchgeführt werden, da nicht völlig auszuschließen ist, daß das Baugrundstück von Auffüllungen betroffen ist.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Satz 1 a 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. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen 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. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG - Schr. der Wehrbereichsverwaltung VI vom 31.03.1995).

D. Hinweise durch Planzeichen

	abzubrechendes Nebengebäude
1057/22	Flurnummer
	vorgeschlagene Form der Baukörper

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 07.03.1994 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/1 beschlossen.
- Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen.
- Der Entwurf des Änderungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 06.03.1995 bis 07.04.1995 öffentlich ausgelegt worden.
Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 24.02.1995 durch Anschlag an den Amtstafeln mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17.02.1995 von der Auslegung benachrichtigt.
- Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 30.05.1995 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.
- Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck nach § 11 BauGB am 18.07.1995 angezeigt worden.
- Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 31.07.1995 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 18.08.1995 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.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 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 24.08.1995

Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 31.07.1995 gem. § 11 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 31.07.1995 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den

I.A.

Büchner, Jur. Staatsbeamter

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 28/1-1

**FÜR DAS GRUNDSTÜCK
Fl.Nr. 1057/22 AN DER ECKE
ST 2054/NEULINDACHER STRASSE**

Entwurf:



STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

gem. Schreiben des LRA Fürstenfeldbruck vom 31.07.1995

gefertigt: 31.10.1994
geändert: 08.05.1995
ergänzt: 08.08.1995