



Begl. Abschrift

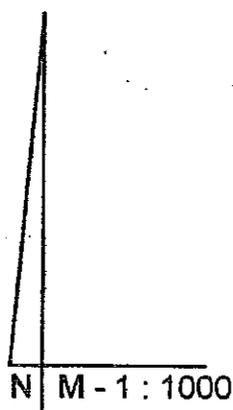
BEBAUUNGSPLAN Nr. 35

Für das Gebiet zwischen

Münchener-, von-Lettow-Vorbeck-,
Nelken- und Tulpenstraße

Entwurf:
H. Stempfle

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG



| | |
|------------|------------|
| gefertigt: | 20.02.1995 |
| geändert: | 24.04.1995 |
| | 30.05.1995 |
| | 10.10.1995 |
| | 10.06.1996 |
| | 18.11.1996 |
| | 04.02.1997 |

ergänzt gem. Schreiben des LRA vom 09.01.1997 am

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. 1 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. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 127) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen durch Text:

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Das Bauland, beinhaltend den Bereich entlang der Münchener Straße und die Baureihe südwestlich der Rosenstraße, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Reines Wohngebiet (WR)

1.2.1 Im übrigen Planungsgebiet, welches umgrenzt wird von der Rosenstraße, von-Lettow-Vorbeck-, Nelken- und Tulpenstraße ist das Bauland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Für die Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 407/13, 407/20, 407/28 und 407/47 ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung in zwei Baukörper vergleichbarer Größe (entsprechend den vorgeschlagenen Baukörpern) aufzugliedern.

- 2.5 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen bzw. Flächen von zum Aufenthalt geeigneten Räumen (hinsichtlich Raumhöhe und Belichtung) in Dachgeschoßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einzurechnen sind.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf fünf Wohneinheiten festgesetzt; hiervon sind mindestens zwei Wohneinheiten "familiengerecht", d.h. mit einer Wohnfläche von mindestens 80 m², auszubilden.
- 2.7 Die Regeln der BayBO über die Abstandsflächen für Baukörper, insbesondere deren Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5, sind einzuhalten.
- 2.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Gartengerätehäuschen bis zu einer Größe von maximal 12 m² Grundfläche.
- 2.9 Die Breite der Baugrundstücke wird auf ein Höchstmaß von 25 m festgelegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB); davon ausgenommen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 407/13, 407/20, 407/28 und 407/47.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer und Dachform

- 3.1.1 Die Dächer sind als Sattel- bzw. Walmdächer auszubilden. Dachüberstände sind im Bereich des Ortgangs bis zu maximal 20 cm und im Bereich der Traufe bis zu maximal 50 cm Tiefe zulässig.
- 3.1.2 Quergiebel sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiffen.
- 3.1.3 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes vorzusehen.
- 3.1.4 Die maximal zulässige Dachneigung wird wie folgt festgelegt:
- Gebäude mit einer Höhenentwicklung von II+D (kein Vollgeschoß) zulässige Dachneigung 30 - 40 °;
 - Gebäude mit einer Höhenentwicklung von II (Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß) zulässige Dachneigung 40 - 50 °;
 - Gebäude mit einer Höhenentwicklung von III max. zulässige Dachneigung 20 °.

3.2 Dachaufbauten:

- 3.2.1 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° in Satteldachform und als Einzelgauben zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Insgesamt dürfen die Gauben höchstens ein Drittel der gesamten Firstlänge einnehmen. Die maximale Einzelbreite einer Dachgaube beträgt 1,5 m außen gemessen.

- 3.2.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.3 Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster:
- 3.3.1 Die Dächer sind mit roten Ziegeln zu decken. Zulässig sind auch rote Betondachpfannen.
- 3.3.2 Verglaste Dachflächen sind zulässig, soweit sie 15 % einer Dachfläche nicht überschreiten. Bei Errichtung von Sonnenkollektoren können höhere %-Werte ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.3.3 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Pro 6 lfm Dachfläche darf nur ein derartiges Fenster errichtet werden.
- 3.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird mit 30 cm von OK Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt. Davon ausgenommen sind Gebäude mit einer Höhenentwicklung von I+D.
- 3.5 Die Sockelhöhe (gleich Fußbodenoberkante EG) wird mit maximal 35 cm über jeweiliger Straßenoberkante festgesetzt.
- 3.6 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig. Seitlich verglaste Anbauten (Wintergärten) sind, außer auf der Nordseite, ebenfalls zulässig.
- 3.7 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung den dazugehörigen Wohngebäuden anzupassen.
Sofern gestalterisch notwendig, sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
- 3.8 Die Flächenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- 3.9 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- 3.10 Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ab Gehsteigoberkante zulässig.
Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nicht zugelassen.

4. Stellplätze

- 4.1 Garagen und Tiefgaragenabfahrten sind an geeigneter Stelle unter Einhaltung des erforderlichen Stauraumes von mind. 5 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze darf für Tiefgaragen im straßenabgewandten Bereich um 5 m überschritten werden.
Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; ihre Anzahl ist im Vorgartenbereich auf maximal zwei je Baugrundstück zu beschränken.

4.2 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohneinheit über 80 m² Wohnfläche
- 1 Stellplatz je 30 m² Einzelhandelsverkaufs-, Gewerbe- und Bürohauptnutzfläche
- 1 Stellplatz je 10 m² Nettogastrauraumfläche

5. Tiefgaragen

5.1 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,0 m betragen.

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

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

5.4 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftung vorzusehen.

6. Immissionsschutz

Im Bereich entlang der Münchener Straße (B 2) gilt:

6.1 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu situieren.

6.2 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsmaßnahmen sind für Aufenthaltsräume sowie für Büroräume mit dem Bauantrag Nachweise für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) vorzulegen.

7. Regelungen im Bereich der B 2

7.1 Bei Neuanlagen oder Änderung von Zufahrten zur B 2 ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

7.2 Im Bereich der Zufahrten zur B 2 ist ein Stauraum von mind. 6,50 m Tiefe - gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn - von der Einfriedung auszusparen.

7.3 Die Entwässerung des Straßenbaugrundstückes darf durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt werden. Vom Baugebiet, auch im Bereich der Zufahrten, dürfen der Bundesstraße keine Niederschlagswässer zugeleitet werden.

7.4 Die Sichtdreiecke an den Einmündungen in die Münchener Straße sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtsmitte, freizuhalten.

Hinweise durch Text

- 1.
- 1.1 Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.
- 1.2 Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
- 1.3 Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
- 1.4 Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über die Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern.
- 1.5 Ungegliederte Wandflächen sollen mit Kletterpflanzen, Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollen extensiv begrünt werden.
- 1.6 Das Grundstück Fl.Nr. 407/13 befindet sich im Bereich latènezeitlicher Gräber, was zur Folge hat, daß den Baumaßnahmen eine wissenschaftliche Untersuchung vorangehen muß. Da sich die Relikte der Bodendenkmäler in nur sehr geringer Tiefe befinden, darf keinerlei Erdeingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenbereiches. Eine Aushubgenehmigung entsprechend Art. 7 DSchG kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.
- 1.7 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (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 IV - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

GRÜNORDNUNG

Festsetzungen durch Text

1. Jedem Bauantrag ist im Rahmen des Einzelbauvollzuges ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes beizulegen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten.
2. 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.
3. Gehölzverwendung
 - 3.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm; Auswahl gemäß F 1
 - 3.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Auswahl gemäß F 2
 - 3.3 Sträucher:
Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt, Auswahl gemäß F 3
4. Pflanzdichte
 - 4.1 In privaten Hausgärten pro 200 m² mindestens 2 Bäume der I. Wuchsordnung oder 3 Bäume der II. Wuchsordnung sowie 2 Sträucher.

Für die Bepflanzung empfohlene Bäume und Sträucher sind unter "Hinweise durch Text" aufgeführt.
5. Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten zu Tiefgaragen und Fußwege, sind wasserdurchlässig zu gestalten.
6. Wenig verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Hinweise durch Text

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher:

1. **Bäume I. Wuchsordnung: (F1)**

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

2. **Bäume II. Wuchsordnung: (F2)**

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

3. **Sträucher** in den als private Grünflächen oder Hausgärten festgesetzten Bereichen: (F3)

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Mespilus 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 | - Schlehe |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |

Fürstenfeldbruck, den

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister-

1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 30.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.09.1996 bis 30.10.1996 öffentlich ausgelegt.
3. Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 26.11.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 18.12.1996 gem. § 11 Abs. 1 BauGB beim Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Bescheid vom 09.01.1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB).
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.02.1997 ortsüblich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 07.02.1997 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 S. 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB des § 215 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

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

Begl. Abschrift

Bebauungsplan Nr. 35

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Vorgeschichte

Der Stadtrat der Stadt Fürstenfeldbruck hat am 26.02.62 beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet Münchner-, Tulpen-, Nelken- und von Lettow-Vorbeck-Straße aufzuheben und das Stadtbauamt zu beauftragen, einen neuen Bebauungsplan-Entwurf zu erarbeiten. Diese Neuaufstellung war erforderlich, weil die ehemalige Trassenführung der B2, die durch dieses Areal verlief, aufgegeben worden war. Die für die B2 vorgesehenen Flächen wurden daraufhin an die jeweiligen Anlieger verkauft und teilweise für eine Bebauung freigegeben.

Der Stadtrat hat am 21.09.65 einen vom Stadtbauamt gefertigten Bebauungsplan-Entwurf gebilligt, das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

Von seiten des Landratsamtes wurde vor kurzem festgestellt, daß der mit Beschluß des Stadtrates vom 26.02.62 aufgehobene Bebauungsplan Nr. 35 vom 11.04.39 nach wie vor Gültigkeit hat, da die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht öffentlich bekannt gemacht wurde.

Zwischenzeitlich ist das Gelände nahezu vollständig bebaut. In der Sitzung des Bauausschusses am 02.11.94 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück 407/30 erteilt. Befreiungen vom derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 35 sind erforderlich. Bezugnehmend auf dieses Baugesuch hat der Stadtrat am 25.10.94 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 zu überarbeiten, um mögliche Verdichtungsabsichten weiterer Grundstückseigentümer einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können.

2. Bestehende Situation

Das im wesentlichen ebene Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck und umfaßt eine Fläche von ca. 4,2 ha. Im Westen wird es begrenzt durch die Bundesstraße B2 (Münchner Straße). Im Norden, Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche mit einer GFZ von 0,4 dargestellt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Derzeit ist das Areal mit Wohnhäusern bebaut. Diese Wohnnutzung soll durch die Festsetzung "Allgemeines" bzw. "Reines Wohngebiet" gesichert werden. Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung mit einheitlich GFZ 0,50 (jeweils unter Einbeziehung eines möglichen DG-Ausbaues) orientiert sich an dem gebotenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Andererseits soll eine mögliche Verdichtung nicht zu einer Umstrukturierung bestehender überwiegender Eigenheimbebauung führen. Zum Schutz des vorhandenen und nach dem Willen der Stadt auch weitgehendst zu erhaltenden Gebietscharakters ist es daher planerisches Ziel, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf fünf Wohneinheiten zu beschränken. Hiervon sind mindestens zwei Wohneinheiten "familiengerecht", d.h. mit einer Wohnfläche von mindestens 80 m² auszubilden.

4. Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch den nur ca. 500 m entfernten S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck an das überörtliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren auf der Münchner Straße.

Der Abwasserkanal sowie die Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität sind in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Die Grundstücke selbst grenzen an öffentliche Straßenräume an.

5. Private und öffentliche Dienstleistungen

Die zur Deckung des täglichen, periodischen und längerfristigen Bedarfes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe sind in unmittelbarer Nähe (Einkaufszentrum, Landratsamt) bzw. im ca. 800 m entfernten Stadtzentrum vorhanden.

Vorschulische, schulische, kirchliche und Altenpflegerische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

6. Städtebauliche Gestaltung und Grünordnung

Die festgesetzten Baugrenzen und die Höhenentwicklung nehmen Bezug auf die vorhandene Bebauung und den Baumbestand. An- und Umbauten der bestehenden Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die festgesetzten Bauräume ermöglichen es jedoch nur auf wenigen Grundstücken, einzeln stehende Wohngebäude zu errichten.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich einige erhaltenswerte Bäume. Es wird deshalb festgesetzt, daß diese nur in Ausnahmefällen beseitigt werden dürfen. Zudem sollen entsprechende Pflanzgebote die Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen.

7. Immissionsschutz

Das Baugebiet grenzt im Westen direkt an die stark frequentierte Bundesstraße B 2. Aufgrund der bestehenden Bebauung können aktive Lärmschutzeinrichtungen (Wall, Wand etc.) nicht realisiert werden. Deshalb werden nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, Frau Kerkmann, im Bebauungsplan nur passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer).

8. Kosten und Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

| | | |
|-----------------------|------------|---|
| Fürstenfeldbruck, den | 24.04.1995 | Stadtbauamt Fürstenfeldbruck Stadtplanung |
| | 10.10.1995 | |
| | 10.06.1996 | |
| | 18.11.1996 | |
| | 04.02.1997 | ergänzt gem. Schreiben des LRA vom 09.01.1997 |