Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.06.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 478) und der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als S a t z u n g .

A. Festsetzungen durch Text:

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Gebiet A — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Schulen" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

III — 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
o/g — offene und geschlossene Bauweise zulässig
Dachformen: Satteldächer oder Pultdächer

1.2 Gebiet B — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Allgemeine Verwaltung" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

III — 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl
o/g — offene und geschlossene Bauweise zulässig
TGa — Tiefgarage. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind, erhöht werden.
Dachformen: Bei Anbau an das bestehende Gebäude Flachdach. Bei getrennten Baukörpern Satteldach oder Pultdach 15 - 38° Dachneigung.
Fassadengliederung: Bei Gebäudelängen über 30 m sind die Baukörper nach Längsmessen 30 m mit einem erkennbaren Versatz zu gliedern.

1.3 Gebiet C — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Allgemeine Verwaltung" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

III — 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl
o/g — offene und geschlossene Bauweise zulässig
TGa — Tiefgarage. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind, erhöht werden.
Dachformen: Satteldach oder Pultdach 15 - 38° Dachneigung
Fassadengliederung: Bei Gebäudelängen über 30 m sind die Baukörper nach Längsmessen 30 m mit einen erkennbaren Versatz zu gliedern.

1.4 Gebiet D — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 BBauG und § 11 BauNVO als "Sondergebiet Einkaufszentrum" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

II — 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,5 — Geschoßflächenzahl
g — geschlossene Bauweise
Dachform: Flachdach

1.5 Gebiet E — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Finanzverwaltung" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

IV — 4 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ 0,47 — Grundflächenzahl
GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
g — geschlossene Bauweise
TGa — Tiefgarage. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt sind, erhöht werden.
Dachformen: Flachdach und flach geneigte Pultdächer

1.6 Gebiet F — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Erweiterungsfläche für Finanzverwaltung" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

III — 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
GFZ 0,5 — Geschoßflächenzahl
o/g — offene und geschlossene Bauweise zulässig
TGa — Tiefgarage. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellen sind, erhöht werden.
Dachformen: . Flachdach und flach geneigte Pultdächer

1.7 Gebiete G+H — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 BBauG und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

II + D — 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß (nicht Vollgeschoß) (Höchstgrenze)
GRZ 0,25 — Grundflächenzahl
GFZ 0,45 — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform: Satteldach, 26 - 40° Dachneigung

1.8 Gebiet G2 — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 BBauG und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

I + D — 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß (nicht Vollgeschoß) (Höchstgrenze)
GRZ 0,25 — Grundflächenzahl
GFZ 0,40 — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform: Satteldach, 26 - 40° Dachneigung

1.9 Gebiet J — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 BBauG und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

II + D — 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß (nicht Vollgeschoß) (Höchstgrenze)
GRZ 0,20 — Grundflächenzahl
GFZ 0,35 — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform: Satteldach, 26 - 40° Dachneigung

1.10 Gebiet K — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Kirchenverwaltung" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

II + D — 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß (nicht Vollgeschoß) (Höchstgrenze)
GRZ 0,30 — Grundflächenzahl
GFZ 0,50 — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform: Satteldach, 28 - 40° Dachneigung

1.11 Gebiete L+M — Das Baugebiete werden im Sinne von § 9 BBauG und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

II + D — 2 Vollgeschosse + Dachgeschoß (nicht Vollgeschoß) (Höchstgrenze)
GRZ 0,25 — Grundflächenzahl
GFZ 0,48 — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform: Satteldach, 28 - 40° Dachneigung

1.12 Gebiet N — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 BBauG und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

I — 1 Vollgeschoß
GRZ 0,30 — Grundflächenzahl
GFZ 0,35 — Geschoßflächenzahl
o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachformen: Sattel- oder Walmdach, 28 - 42° Dachneigung

1.13 Gebiet O — Das Baugebiet wird im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG als Gemeinbedarfsfläche "Deutsche Bundespost" festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt auf:

III — 3 Vollgeschosse (Höchstgrenzen)
GRZ 0,27 — Grundflächenzahl
GFZ 0,45 — Geschoßflächenzahl
o/g — offene und geschlossene Bauweise zulässig
Dachformen: Flachdach oder flach geneigte Satteldächer
Fassadengliederung: Bei Gebäudelängen über 30 m sind die Baukörper nach Längsmessen 30 m mit einen erkennbaren Versatz zu gliedern.

1.14 Für die Wohnräume in den allgemeinen Wohngebieten M und N auf den Grundstücken Fl.Nr. 1629/28, /29, /31 und /32 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten die Schlaf- und Ruheräume, beziehlich den von der Münchner Straße ausgehenden Lärmimmissionen, auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

1.15 Stellplätze und Garagen dürfen, außer in den besonders festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2. Bauliche Gestaltung:

2.1 Bei einer Doppelhausbebauung müssen sich die Fassaden in der Gestaltung angleichen.

2.2 Bündige geneigte Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Für Garagen und unterordnete Nebenanlagen sind Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den Gesamtgebäuden Wohngebäude anzugleichen.

2.3 Die Werbeanzeigenflächen und das Gemeinbedarfsgrundstück im Plangebiet K sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit einen senkrechten Lattenzaun aus gehobelten Latten und max. 20 cm hohen Betonsockel zu umfrieden. Bauern von max. 5 m Länge können als Ausnahme, im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung oder Gartentüre, jedoch nicht parallel zur Straße, zugelassen werden. Gesamthöhe der Zaunanlagen max. 1,20 m, im Sichtdreieckem max. 1,00 m. Bei der Gemeinbedarfsfläche "Schulsportplatz" ist ein Maschendrahtzaun mit Begrünung zulässig.

3. Grünordnung:

Für öffentliche Baumpflanzen in den Gebieten B, C, E und F sowie für das Gebiet D sind bei Neu- oder Umbaumaßnahmen Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z.B. M WA — Baugebietsabkürzung mit Art der baulichen Nutzung z.B. WA - Allgemeines Wohngebiet

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Sondergebiet Einkaufszentrum

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (in Pfeilrichtung)

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrstraße)

Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ö P — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Ö = Öffentlich, p = privat

Neuanpflanzen z.B. — Bäume mit einer Mindesthöhe 450/500 cm, Mindeststammumfang 30/22 cm

Sträucher: Mindesthöhe 80/100 cm, 2 x verpflanzt

Ö P — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Öffentliche bzw. private Grünfläche) Ö = Öffentlich, p = privat

Erhaltung z.B. — Bäume, Bestand zu erhalten

Sträucher, Bestand zu erhalten

Öffentliche Grünfläche

Waldflächen Ö = Öffentlich p = privat

V — Straßenbegleitgrün

Flächen für Garagen

Flächen für Stellplätze

Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt

P — Öffentliche Parkfläche

Firstrichtung

Trafostation

z.B. 60 — 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 Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m

z.B. — Kurvenradius in Metern, z.B. 10,00 m

z.B. 8,5 — Maßangabe in Metern, z.B. 8,5 m

Durchfahrt

C. Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 550 m ÜNN zulässig.

2. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Aufhebende Grundstücksgrenze

Böschungen

Private Fahrstraßen und Gehwege

z.B. 1628 — Flurstücksnummer: z.B. 1628

Vorgeschlagene Bebauung

Betriebsstatistik

z.B. +518.00 — Höhenlage

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

Nordfeil

Diesen Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsmblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1 000 zugrunde.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..12.09.1982.... wurde mit Begründung in der Fassung vom ..15.09.1982.... gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom ..04.03.1983.... bis ..04.04.1983.... aufgelegt. Das Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom ..20.01.1983.... wurde ortsüblich durch Anschlag vom ..20.02.1983.... öffentlich ausgelegt.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den .....
1. Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am ..24.03.1983.... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..28.03.1983.... gemäß § 10 BBauG als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den .....
1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..26.11.1981.... Nr. G.ii.v.AZ.:V.A.: 1.AA.AZA..... gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Raumordnungsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz -BauGB/BBauG/StBauFG- vom 06.07.1982 (GBBl. S. 450) genehmigt.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den .....
I.A. .....

4. Die Genehmigung ist am ..22.02.1984.... ortsüblich durch Anschlag Nr.A.44.ffR bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden ..AZ.:17.A.17.:.W7.W..... zu jedermann Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a BBauG wurde hingewiesen.

Siegel — Fürstenfeldbruck, den .....
1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG: BEBAUUNGSPLAN NR. 39/1

Bahnhofstr. - Südl. Albrecht - Dürer - Str. - Münchener Strasse.

PLANFERTIGER: Stadtbauamt Fürstenfeldbruck

Vorbauf: STUM Reischl .....

Gezeichnet: Frau Wismert

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 14.12.1981
GENDERT AM 28.03.1982
GENDERT AM 13.04.1983 und 28.06.1983
GENDERT NACH ... VOM ..15.1.83 NR 1.1.1.