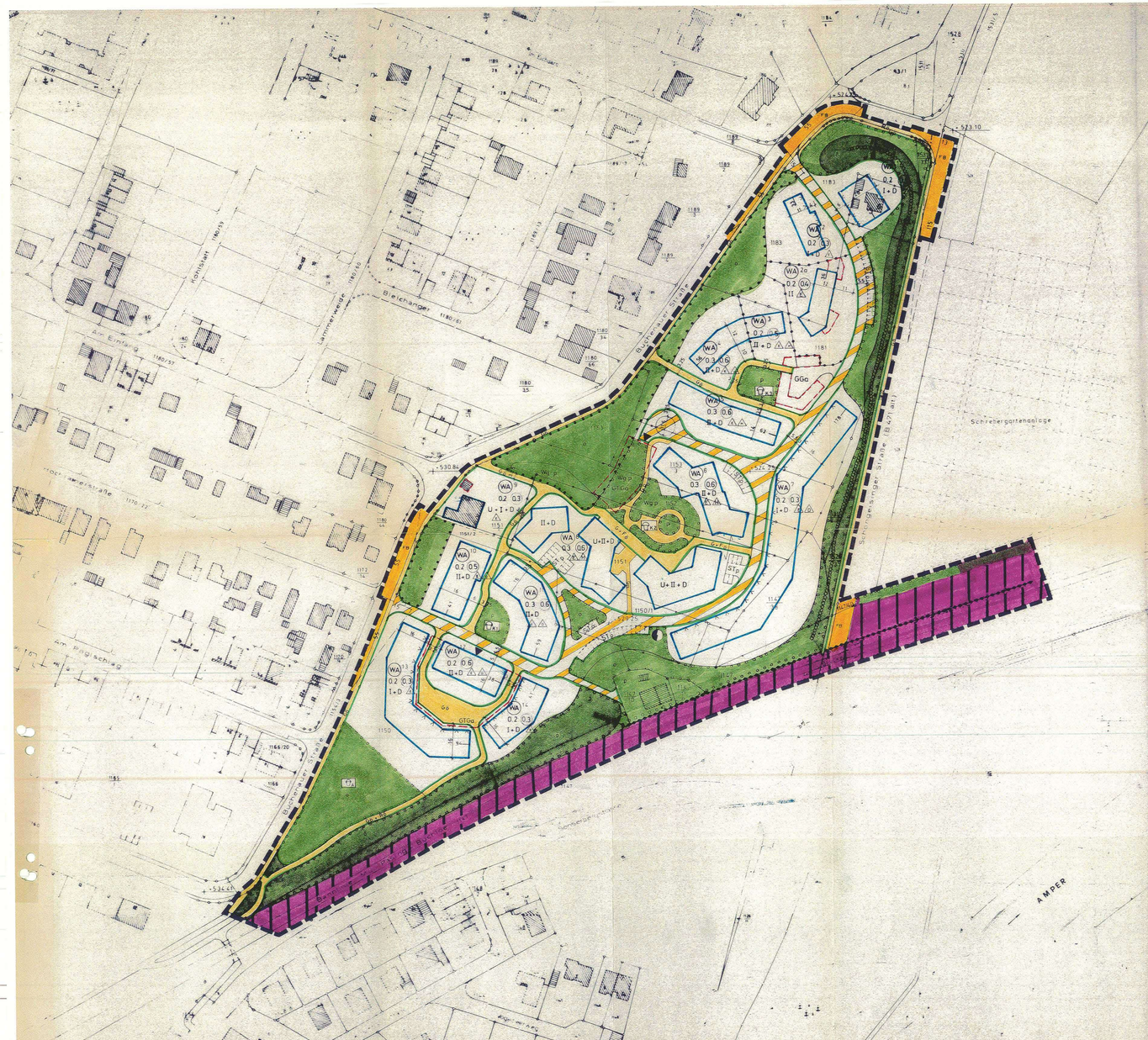

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-I-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S.677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche 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 Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Für die Baugebiete WA 6 und WA 8 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG außerdem festgesetzt, daß darin nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO können den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen ausnahmsweise hinzugerechnet werden. Dabei ist den Baugebieten WA 10 und WA 11 der Kleinkinderspielplatz K 1, den Baugebieten WA 6 und WA 8 der Kleinkinderspielplatz K 2 und die Fläche für Wohnungsgärten sowie den Baugebieten WA 3, WA 4 und WA 5 der Kleinkinderspielplatz K 3 und die Fläche für Gemeinschaftsgaragen zuzuordnen. Es ist ausgeschlossen, daß die ausnahmsweise anrechenbaren und zugeordneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen nur einem der genannten Baugebiete zugerechnet werden. Für die Ermittlung der erforderlichen Erschließungsfläche zwischen den Baugebieten WA 6 und WA 8 wird festgesetzt, daß diese Fläche durchgehend mit einer Breite von 3,25 m berechnet wird.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

3.1 Garagen dürfen, außer in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.2 Für alle Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten WA 1; WA 2;WA9;WA13 u.WA14 nur Einzelhäuser, in den Baugebieten WA 7; WA 10; WA 11 und WA 12 nur Einzel- und Doppelhäuser und in den Baugebieten WA 3; WA 4; WA 5; WA 6 und WA 8 nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen. Ausgenommen hiervon ist die Gemeinschaftsgaragenanlage. Hierfür wird Pultdach mit einer Neigung von 22° festgesetzt.

4.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 40° festgesetzt.

4.3 Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken.

4.4 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung den dazugehörigen Wohngebäude anzupassen.

4.5 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und farblich darauf abgestimmtes Holz zulässig.

4.6 Für das gesamte Planungsgebiet wird festgesetzt, daß die Hauptfirstrichtung der Gebäude parallel zu den Längsseiten der Baugrenzen zu verlaufen hat. Quergiebel und Dachgauben sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiften. Schleppgauben und Dachflächenfenster über 0,25 qm sowie Dachfenschnitte sind unzulässig.

4.7 Die Grünordnung und die zulässige Bepflanzung werden im Grünordnungsplan festgesetzt.

4.8 Die PKW-Abstellplätze vor den den Einzel- und Doppelhäusern direkt zugeordneten Garagen sind mit Großpflastersteinen mit Grasfugen zu befestigen.

4.9 Im gesamten Planungsgebiet sind Einzelantennen unzulässig. Eine Gemeinschaftsantenne ist vorzusehen. Der endgültige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessungen festgelegt.

5. Immissionsschutz

5.1 Entlang der Bahnlinie wird die Krone der Schallschutzwand mit 1,00 m und des Schallschutzwalles mit 2,50 m über Schienenoberkante festgesetzt. Die Schallschutzwand ist mindestens 4,00 m von Gleismitte des höchstgelegenen Gleises entfernt zu errichten, wobei die Fahrleitungsmasten allseitig durch einen Abstand von 1,00 m frei zugänglich zu halten sind. Das gleiche gilt für den Böschungsfuß des Schutzwalles. Um den allseitigen Abstand von 1,00 m um die Leitungsmasten zu gewährleisten, kann der Böschungsfuß abgemauert werden.

5.2 Entlang der Schöngeisinger Str. ist die Schallschutzwand auf der Wallkrone gem. den Erfordernissen des Gutachtens der Fa. Dorsch-Consult nach den jeweils neuesten Erkenntnissen zu erstellen. Die Krone der Schallschutzanlage muß von 250m über Straßenoberkante auf 5,50m, beginnend an der Buchenauer Str. und endend an der Bahnunterführung, kontinuierlich ansteigen.

5.3 In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 7, WA 9, WA 13 und WA 14 sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 und Außenwände mit einem Flächengewicht von mind. 150 kg/qm vorzusehen. Außerdem sind zumindest die Schlafräume und Kinderzimmer der Wohnungen an der schallabgewandten Seite zu situieren.

6. Einfriedungen

6.1 Die Vorgartenflächen der Zugangsseiten der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen von der Wohnstraße und den Erschließungswegen aus müssen auf die Länge der Gebäudefronten frei von jeglicher Einzäunung bleiben.

6.2 Für die Einzäunungen der übrigen Grundstücksbegrenzungen ist ein Zaun aus senkrechten Holzlatten ohne Sockel mit einer Höhe bis max. 1,00 m zu verwenden. Entlang der Wohnwege und der Wohnstraße ist dieser Zaun 0,60 m hinter der Wege- bzw. Straßenbegrenzungslinie zu setzen. Der Grünstreifen davor ist zu bepflanzen.

7. Abstandsflächen

Soweit in den Plangebieten bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper nach den zugelassenen Geschoßzahlen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, werden sie jeweils bis zur Mitte der angrenzenden Verkehrsflächen verringert.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z.B. WA — Art der baulichen Nutzung "allgemeines Wohngebiet" mit Numerierung des Baugebietes
- z.B. (0.3) — Geschoßflächenzahl
- z.B. 0.2 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Anzahl der Vollgeschoße als HÖchstgrenze
- D — Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß)
- U — Untergeschoß
  Das Untergeschoß darf nur für Garagen, Keller- und Abstellräume genutzt werden.
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- E D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E H — nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- GGa — Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- GTGa — Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
- Flächen für Garagen
- FB — Öffentliche Verkehrsfläche Fahrbahn
- Ge / Re — Öffentlicher Gehweg / Radweg
- G+Fe — Öffentlicher Geh- und Fahrweg
- Gp — privater Gehweg
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Wohnstraße)
- Öffentliche Stellplätze innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- private Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bundesbahnbetriebsgelände
- Schallschutzwand 1,00 m über Schienenoberkante
- Schallschutzwall (öffentliche Grünfläche)
- ö — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  ö = öffentlich
  p = privat
- p — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  ö = öffentlich p = privat
- Wg p — Wohnungsgärten privat
- z.B. K — privater Kleinkinderspielplatz mit Numerierung
- K — öffentlicher Kinderspielplatz für alle Altersgruppen
- z.B. — Sichtdreiecke:
  Innerhalb von Sichtdreiecken sind Zäune, Sträucher, Bauvorhaben jeglicher Art und allgemein Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Straße zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 2,50 m.
- z.B. 12 — Maßangabe in Metern
- z.B. 36 — Achsmaße der Bauräume in Metern
- Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt
- Palisadenwand
- einheitliches Baugebiet (Bauräume WA6 und WA8)

C. Hinweise:

1. Durch Text:

1.1 Zu diesem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt.

1.2 Das Bundesbahnbetriebsgelände ist nur deshalb in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um die Errichtung der erforderlichen Schallschutzwand planungsrechtlich zu sichern.

1.3 Es ist beabsichtigt, die als Gehwege festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als Eigentümerwege zu widmen.

1.4 Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1 000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.

2. Durch Planzeichen:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- z.B. + 523.10 — Höhenlage üNN
- z.B. 1181 — Flurnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Trafostation
- schallabgewandte Seite der Gebäudefronten

D. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.05.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.05.1983 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).
Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung und Gestaltungsplan i.d.F. vom 03.05.1983 gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 16.05.1983 bis 16.06.1983 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Grünordnungsplan i.d.F. vom 27.10.1983 wurde gemäß § 2a Abs. 6 BBauG (erneut) vom 09.04.1986 bis 09.05.1986 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....
1. Bürgermeister

3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.06.1986 den Bebauungsplan mit Begründung und Grünordnungsplan i.d.F. vom 24.06.1986 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....
1. Bürgermeister

4. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 01.08.1986 Nr. II/1-610-11/6-408 FFB gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - (BayRS 2130-3-I) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den .....

I.A. .....

5. Die Genehmigung ist am 29.08.1986 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtswirksam.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereit.
Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a BBauG wurde hingewiesen.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....
1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN NR. 44

FÜR DAS GELÄNDE ZWISCHEN BUCHENAUER STRASSE, SCHÖNGEISINGER STR. UND BAHNLINIE MÜNCHEN - BUCHLOE

SATZUNGS - PLANFASSUNG

ENTWURF
E. BAUER

STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

GEZEICHNET
J. NAUDER

N M. = 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 03.05.1983
GEÄNDERT AM 27.10.1983, 13.08.1984, 10.10.1984
GEÄNDERT AM 13.03.1985, 07.05.1985, 18.03.1986, 24.06.1986
GEÄNDERT NACH LRA VOM NR AM
KEINE ÄNDERUNG ERFORDERLICH