

# PLANBEZEICHNUNG:

# BEBAUUNGSPLAN NR. 51/2-1

1.ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGS-  
PLANES NR. 51/2 BEZÜGLICH DER ZULÄSSIGEN FIRST-  
HÖHE IM WA1 + WA 2.

## SATZUNGSPLANFASSUNG

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S.677), Art.91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132 - 1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S 2665), diesen Bebauungsplan als S a t z u n g.

### Festsetzungen durch Text:

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne und Tektur nur in bezug auf die zulässige Firsthöhe im WA 1 + WA 2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/2. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51/2 bleiben unverändert verbindlich.
2. Demgemäß erhält die textliche Festsetzung A.4.7. des Bebauungsplanes Nr. 51/2 folgende Fassung:  
"Die max. zulässige Kniestockhöhe wird mit 50 cm von OK. Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK. Sparren mit Außenwandkante festgesetzt. In WA 1 und WA 2 wird darüber hinaus die max. Firsthöhe mit 10,95 m über Oberkante Verkehrsfläche Buchenauer Straße festgesetzt."

STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK

STADTPLANUNG

  
26.05.1987

27.10.1987

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.05.1987 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 29.05.1987 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Fürstenfeldbruck, den .....

.....  
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.05.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 09.06.1987 bis 09.07.1987 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....  
1. Bürgermeister

3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.02.1988 den Bebauungsplan i.d.F. vom 27.10.1987 mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....  
1. Bürgermeister

4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 23.02.1988 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.03.1988 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den .....  
I.A.

.....  
jur. Staatsbeamter

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05.04.1988 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

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

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den .....

.....  
1. Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 51/2-1

### Städtebauliche Begründung

In dem seit 30.10.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die zulässige Firsthöhe nur in den Baugebieten WA 1 und WA 2 beschränkt und zwar auf 9,27 m über Oberkante Verkehrsfläche Buchenauer Straße. Durch diese Festsetzung wurde der im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vorgetragene Anregung der Eigentümer der nördlich der Buchenauer Straße gelegenen, bestehenden Doppelhäuser Rechnung getragen. Dadurch sollte sichergestellt werden, daß die Gebäude südlich der Buchenauer Straße nicht höher werden als die bestehenden Doppelhäuser nördlich der Buchenauer Straße. Diese Firsthöhe von 9,27 m wurde aus den Baugenehmigungsakten entnommen. Feldvermessungen eines von der Stadt beauftragten unabhängigen Vermessungsbüros haben ergeben, daß die Firsthöhen der bestehenden Doppelhäuser tatsächlich jedoch zwischen 9,73 m und 9,81 m über Oberkante Verkehrsfläche Buchenauer Straße liegen.

Vom Stadtrat von Anfang an formulierter Planungsgrundsatz war, die Höhenentwicklung des gesamten Planungsgebietes so zu differenzieren, daß sich die Anschlußbebauung südlich entlang der Buchenauer Straße an der zweigeschoßigen bestehenden Doppelhausbebauung orientiert. An diesem Planungsgrundsatz hielt der Stadtrat auch trotz der Anregung des Landratsamtes in dessen Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange fest, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/2 die zulässige Anzahl der Vollgeschoße mit 3 festzusetzen.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich einzig und allein auf die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe im WA 1 und WA 2 von 9,27 m auf 10,95 m. Unverändert bleibt insbesondere die zulässige Dachneigung von  $36^{\circ}$  -  $42^{\circ}$ , die zulässige Anzahl der 2 Vollgeschoße und die zulässige Bruttogeschoßfläche von  $902 \text{ m}^2 + 1035 \text{ m}^2 + 1035 \text{ m}^2 + 548 \text{ m}^2 = 3.520 \text{ m}^2$ .

Bei Ausnutzung der zulässigen Bruttogeschoßfläche und unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudetiefe von 11,99 m sowie der zulässigen Dachneigung ergibt sich eine Firsthöhe von 10,95 m. Diese Firsthöhe wurde vom Grundeigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

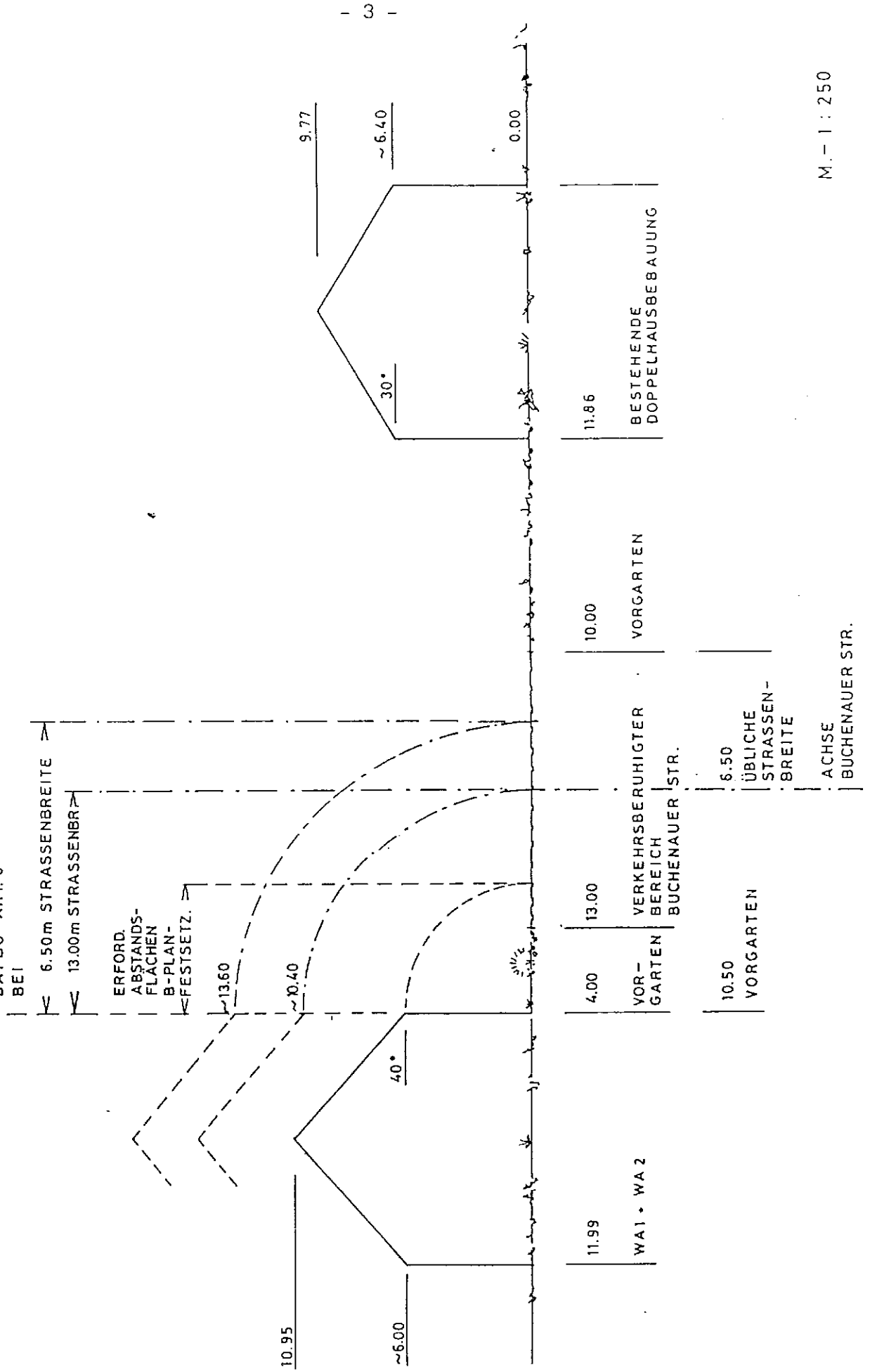
Der Ferienausschuß des Stadtrates hat am 09.09.1986 den Bauantrag behandelt und der erforderlichen Befreiung von der entsprechenden Bebauungsplanfestsetzung bezüglich der Firsthöhe ohne Gegenstimme zugestimmt, weil

- im Hinblick auf die Stadtgestaltung und das Ortsbild eine einheitliche Dachneigung der Gebäude im (gesamten Geltungsbereich des) Bebauungsplan(es) zu befürworten ist,
- die Traufhöhe (bzw. Wandhöhe) des beantragten Gebäudes den an der Buchenauer Straße gegenüberliegenden, bestehenden Doppelhäusern entspricht,
- die beantragte Firsthöhe weder nachteilige Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung (der bestehenden Doppelhäuser nördlich der Buchenauer Straße) noch Auswirkungen auf die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung hat, da die beantragte Dachneigung mit  $40^{\circ}$  unter dem Lichteinfallswinkel von  $45^{\circ}$  liegt.

Unter Berücksichtigung der allein nachbarschützenden Abstandsflächenregelung nach Bayerischer Bauordnung wäre im Baugebiet WA 1 und WA 2 sogar eine Bebauung mit 3 bzw. 4 Vollgeschoßen möglich.

Zur Verdeutlichung mag die nachfolgende Skizze dienen.

NACHBARSCHÜTZENDE  
 ABSTANDSFLÄCHEN NACH  
 BAYBO ART. 6  
 BEI



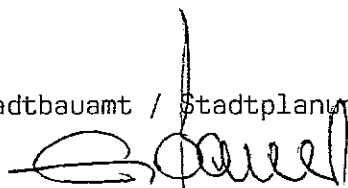
M. - 1 : 250

Im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens erklärte sich die Genehmigungsbehörde beim Landratsamt gegenüber der Stadt außerstande eine Befreiung von der entsprechenden Bebauungsplanfestsetzung zu erteilen. Vielmehr sei hierzu der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51/2 bezüglich der festgesetzten zulässigen Firsthöhe zu ändern.

Fürstenfeldbruck, den 26.05.1987

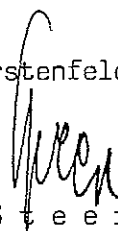
Fürstenfeldbruck, den 26.05.1987

Stadtbauamt / Stadtplanung



E. Bauer

Stadt Fürstenfeldbruck



Steer

1. Bürgermeister