

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- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**A) Festsetzungen durch Text**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

1.1.1. Das Bauland ist im südlichen Bereich zur Straße Am Fuchsbogen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 8 und § 8 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

1.1.2. Zulässig sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**1.2. Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten**

1.2.1. Das Bauland ist im nördlichen Bereich zur Livry-Gargan-Straße nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als "Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten" festgesetzt.

1.2.2. Zulässig sind zudem Bedienstetenwohnungen

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

2.2. Oberirdische Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Garagenstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

2.3. Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je 30 qm Gewerbe- und Bürohaupnutzfläche
- 1 Stellplatz je 10 qm Nettogastrauraumfläche (Kantine)
- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup>
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup>

2.3.1. Für die Befestigung der ebenerdigen Parkplätze und der Fahrwege für die Feuerwehr ist Asphaltbelag unzulässig.

**3. Gestaltung der Hauptgebäude**

**3.1. Fassadengestaltung**

3.1.1. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen entlang der Livry-Gargan-Straße bis max. 1,0 m Tiefe sind zur Gliederung der Fassade zulässig.

3.1.2. Unzulässig sind Waschbeton und Kunststoffplatten.

3.1.3. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.

**3.2. Farbgestaltung**

3.2.1. Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.

**3.3. Dächer, Dachform**

3.3.1. Als Dachform sind zulässig im eingeschränkten Gewerbegebiet Flachdach und bei der "Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten" ausschließlich Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 30 - 40°.

3.4. Dachaufbauten  
Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

**3.5. Materialien für Dacheindeckung und Dachflächenfenster**

Ziegel in Rot- oder Brauntönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. durchgefärbte Betondachsteine. Nur Titanzink-Verblechungen sind zulässig.

**4. Tiefgaragen**

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

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

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

**5. Ver- und Entsorgung**

Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.

**B. Festsetzung durch Planzeichen:**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

☐ Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten

GE e Art der baulichen Nutzung "eingeschränktes Gewerbegebiet"

z.B. GRZ(1) 0,40 max. zulässige Grundflächenzahl ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

z.B. GRZ(2) 0,65 max. zulässige Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

z.B. GFZ (0,80) max. zulässige Geschosflächenzahl

z.B. III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

----- Baugrenzen

☐ private Grünfläche

◀ Zu- und Ausfahrten

----- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Vollgeschosse

☐ Fläche für Tiefgarage

▽ Tiefgaragenrampe

☐ Fläche für private Stellplätze

z.B. II Maßangabe in Metern

→ Firstrichtung

• zu pflanzende einheimische Laubbäume I. Wuchsordnung

• zu pflanzende einheimische Laubbäume II. Wuchsordnung

----- Hinweise durch Planzeichen / Text

1. z.B. 966 Flurstücksnummer

☐ vorgeschlagene Form der Baukörper

----- bestehende Grundstücksgrenzen

----- aufzuhebende Grundstücksgrenzen

FW Bewegungfläche für die Feuerwehr

Die Abwässer werden im Trennsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.

**GRÜNORDNUNG:**

**Festsetzungen durch Text:**

1. Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Zur Sicherung der Bestände und einer sinnvollen Neuordnung ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 100 einzureichen:

2. Gehölzverwendung:  
Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle, natürliche Vegetation.

2.1 Bäume I. Wuchsordnung: Stammumfang 20 - 25 cm

2.2 Bäume II. Wuchsordnung: Stammumfang 16 - 18 cm

2.3 Sträucher Pflanzqualität 100 - 150 cm.

3. Pflanzdichte

3.1 Im Bereich der Tiefgaragen sind pro 200 qm unterbauter Fläche zwei heimische Großsträucher (Höhe im ausgewachsenen Zustand bis ca. 6 m) mit mind. 50 cm Aufbaudicke zu pflanzen.

3.2 Im übrigen Bereich sind pro 200 qm Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum der Wuchsordnung I. und einer der II. Wuchsordnung zu pflanzen.

4. Ungegliederte Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Die Dachflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind extensiv zu begrünen.

6. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7. Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Fürstenfeldbruck, den 08.06.1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat hat am 25.05.1993 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.07.93 durch Niederlegung in der Stadtverwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 19.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 BauGB abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt ist.

4. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 30.07.1993 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 16.08.1993 bis 17.09.1993 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 05.08.1993 durch Anschlag an den Amtstafeln mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 30.07.1993 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Stadtrat in der Sitzung vom 26.10.1993 geprüft.

8. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 22.02.1994 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

9. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Landratsamt Fürstenfeldbruck nach § 11 BauGB am 28.02.1994 angezeigt worden.

10. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Schreiben vom 11.04.1994 mitgeteilt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

11. Der Bebauungsplan wurde am 08.06.1994 von der 1. Bürgermeisterin als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt.

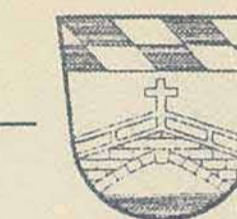
12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am 15.06.1994 durch Anschlag an den Amtstafeln mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Fürstenfeldbruck, den

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

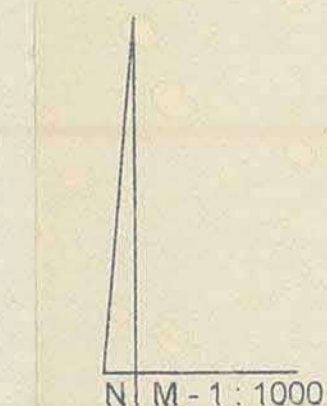
STADT FÜRSTENFELDBRUCK



**BEBAUUNGSPLAN NR. 59**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LIVRY-GARGAN-STRASSE, AM FUCHSBÖGEN UND DER BUNDESSTRASSE 471

ENTWURF: STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK  
STADTPLANUNG



GEFERTIGT: 14.06.1993  
22.06.1993  
11.10.1993  
22.02.1994

GEÄNDERT NACH LRA VOM 11.04.1994 NR. 21V-610-11/6-808 FFB AM 14.06.1994