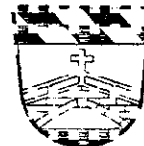


STADT FÜRSTENFELDBRUCK



Beglaubigte Abschrift

BEBAUUNGSPLAN Nr. 86/3

Für das Gebiet zwischen

**Stadelbergerstraße, Albert-Schweitzer-Ring,
Dachauer- und Sinzingerstraße**

Entwurf:
H. Stempfle

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

gefertigt:	04.03.1996
geändert:	08.07.1996
	14.10.1996
	14.07.1997
	10.11.1997

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. 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. 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. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

BEBAUUNGSPLAN

A. 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 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Grundstücke Fl. Nrn. 581, 581/4, 581/5 und 581/6.

1.2 Für die o.a. Grundstücke ist das Bauland gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

1.3 Im WA sind Tankstellen ausgeschlossen.

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 Geschosflächenzahl 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 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.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf fünf Wohneinheiten festgesetzt; hiervon sind - wie bereits bei Wohngebäuden mit vier Wohneinheiten - mindestens zwei Wohneinheiten familiengerecht, d.h. mit einer Wohnfläche von mindestens 80 m², auszubilden.

Ausgenommen von dieser Regelung ist das Grundstück Fl.Nr. 583.
Bei einer Bebauung mit Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Grundstücksparzelle zulässig.

- 2.6 Die Regeln der BayBO über die Abstandsflächen für Baukörper, insbesondere deren Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5, sind einzuhalten.
- 2.7 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; diese sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie an nicht mehr als zwei Grundstücksgrenzen errichtet werden.

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 einzuschiften.
- 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 °;
- 3.1.5 Bei Errichtung von Doppel- und Reihenhäuseranlagen ist auf eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe zu achten.

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 3 lfm Dachfläche darf nur ein derartiges Fenster errichtet werden.
- 3.4 Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird bei einer Höhenentwicklung von II + D mit 30 cm von OK Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt. Bei Gebäuden mit einer Höhenentwicklung von I + D wird die Kniestockhöhe auf max. 90 cm begrenzt.
- 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.
- 3.11 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere (z.B. Igel) ist zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Erdreich/befestigte Fläche ein mindestens 10 cm breiter Bodenabstand auf voller Länge der Einfriedung einzuhalten. Alternativ kann an jeder Grundstücksseite je 10 m laufender Einfriedungslänge ein Durchlaß ausgeführt werden.

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.
Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; ihre Anzahl ist im Vorgartenbereich auf maximal zwei je Baugrundstück zu beschränken. Bei einer Bebauung mit Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ist maximal ein Stellplatz je Grundstücksparzelle zulässig.

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 Nettogasträumfläche

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 1 m betragen.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Nach der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck (Stand: Januar 1989) liegt das Planungsgebiet in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C, mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 64 dB (A). Aufgrund der Lage in der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.
- 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.

B. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Baugrenze



Baulinie



Abgrenzung unterschiedlicher Art der
baulichen Nutzung

WA bzw. WR


Art der baulichen Nutzung
"Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Reines
Wohngebiet"

GRZ (1) 0,25

max. zulässige Grundflächenzahl für Haupt-
gebäude (ohne Garagen und Stellplätze
mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen
unterhalb der Geländeoberfläche, durch die
das Baugrundstück lediglich unterbaut wird)

GRZ (2) 0,50

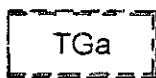
max. zulässige Grundflächenzahl mit
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
sowie bauliche Anlagen unterhalb der Ge-
ländeoberfläche, durch die das Baugrund-
stück lediglich unterbaut wird

GFZ 

Geschoßflächenzahl

II

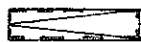
Anzahl der Vollgeschoße als
Höchstgrenze



Gemeinschaftsflächen für Tiefgaragen

TG ►

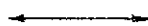
Tiefgaragenein- und Ausfahrt



Tiefgaragenrampe überdacht und
eingehaust

D

Dachgeschoß (kein Vollgeschoß)

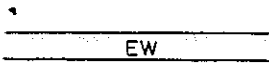
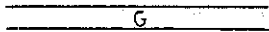
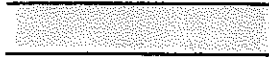
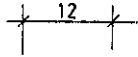


Firstrichtung

O

offene Bauweise

z.B.



Maße in Metern

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche Gehweg

öffentliche Verkehrsfläche, wird nach BayStrWG als Eigentümerweg gewidmet.

Straßenbegrenzungslinie

Trafostation

C. Hinweise

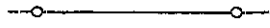
1. Durch Text

- 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 Das Niederschlagswasser der Straße und Schmutzwasser werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet. Wenn es die Platz- und Untergrundverhältnisse zulassen, kann Regenwasser nach dem Stand der Technik versickert werden.
- 1.4 Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Flächen ist in den jeweiligen Grundstücken nach dem Stand der Technik zu versickern.
- 1.5 Ungegliederte Wandflächen sollen mit Kletterpflanzen, Flachdächer und Dächer mit geringer Neigung sollen extensiv begrünt werden
- 1.6 Es befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes flugarchäologisch erhaltene Bodendenkmäler. Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege bekanntzumachen.
- 1.7 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (Luft VG).
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 und 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b Luft VG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 Luft VG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 1.8 Eine mögliche Variante zur Verlegung der B 2 ist die Deichenstegtrasse. Diese würde von der Mühner Straße über den Deichensteg in nordöstlicher Richtung bis zur Dachauer Straße verlaufen. Bei einer Realisierung der Deichenstegtrasse müßten im Bereich der Dachauer Straße Lärmschutzeinrichtungen vorgesehen werden.

2. Durch Planzeichen

z.B. 584/7

Flurnummer



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



bestehende Haupt- und Nebengebäude



abzubrechende Gebäude

GRÜNORDNUNG

D. 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 - ausgenommen hiervon sind Reihenhaushausgrundstücke - pro 200 m² mindestens 2 Bäume der I. Wuchsordnung oder 3 Bäume der II. Wuchsordnung sowie 2 Sträucher.
Bei Reihenhaushausgrundstücken je Parzelle mindestens 1 Baum der I. Wuchsordnung oder 2 Bäume der II. Wuchsordnung.

Für die Bepflanzung empfohlene Bäume und Sträucher sind unter "F. HINWEISE" 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.

E. Festsetzungen durch Planzeichen



Baumbestand zu erhalten. Durch Krankheit, Wind- und Schneebruch abgehender Bestand ist zu ersetzen.



Baumbestand, Beseitigung zulässig

F. Hinweise durch Text

Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke empfohlene Baumarten und Sträucher:

1. **Bäume I. Wuchsordnung:**

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

2. **Bäume II. Wuchsordnung:**

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:

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

1. Bürgermeister
Sepp Kellerer

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Bisheriger Verfahrensablauf - Änderungsbeschuß

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 27.09.1995 mit 6 : 5 Stimmen dem Bauantrag der Esso-AG zur Errichtung einer neuen Tankstelle am Albert-Schweitzer-Ring 1 das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Zugleich wurde dem Planungsausschuß empfohlen zu prüfen, ob für den Bereich nördlich der Dachauer Straße (einschl. Grundstück Fl.Nr 579/10), östlich der Karl-Robiczek-Straße, südlich der Ostendstraße und westlich des Albert-Schweitzer-Ringes der bestehende übergeleitete Bebauungsplan Nr. 86/II neu überplant sowie gleichzeitig planungssichernde Maßnahmen (§ 14 BauGB Veränderungssperre) eingeleitet werden sollen.

In der Sitzung am 28.11.1995 hat der Stadtrat beschlossen, den bestehenden, übergeleiteten nichtqualifizierten Bebauungsplan Nr. 86/II im o.a. Bereich zu ändern. Gleichzeitig wurde bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens auf dem Grundstück Fl.Nr. 583 (Esso-AG) die Aussetzung der Entscheidung gemäß § 15 BauGB beim Landratsamt Fürstenfeldbruck beantragt.

2. Lage und derzeitige Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das im wesentlichen ebene Gelände liegt am östlichen Stadtrand von Fürstenfeldbruck und umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km und ca. 2 km zum S-Bahnhaltepunkt Fürstenfeldbruck. Der Höchstgrundwasserstand liegt ca. 6 m unter Geländeoberkante. Der Untergrund besteht aus tragfähigem Kies.

3. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,40 dargestellt; Es liegt darüber hinaus in der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Stadtgebietes und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ziele

- zur Landschafts-, Grün- und Freiflächenplanung
- zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, insbesondere im Bereich des derzeit noch unbebauten Grundstückes Fl. Nr. 581 und
- zur Schaffung einer gestalterisch befriedigenden Stadtrandbebauung. Dies bedingt jedoch die Absiedlung der auf dem Grundstück Fl. Nr. 583 bestehenden Tankstelle, durch deren Betrieb die angrenzenden Wohnquartiere erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgesetzt sind.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des Grundstückes Fl. Nr. 581 entlang der Karl-Robiczek-Straße ist das Areal nahezu vollständig bebaut. Die dabei überwiegend vorhandene Wohnnutzung soll durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) bzw. "Reines Wohngebiet" (WR) im Innenbereich gesichert werden

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung mit einheitlich GFZ 0,50 (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 je Wohngebäude auf fünf Wohneinheiten zu beschränken. Ausgenommen hiervon ist eine Bebauung mit Hausgruppen bzw. Reihenhäusern; bei diesem Gebäudetyp wird maximal eine Wohneinheit je Parzelle zugelassen.

Für das Grundstück Fl. Nr. 583 wird keine Begrenzung der Wohneinheiten festgesetzt. Auf diesem Grundstück am Südostrand des Bebauungsplanes kann ein relativ großer Baukörper errichtet werden (420 m² Grundfläche), in dem auch mehr als fünf Wohneinheiten untergebracht werden können

6. Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch den ca. 2 Kilometer entfernten S-Bahnhof Fürstenfeldbruck an das überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Stadtbuslinien verkehren in der Dachauer- und der Flurstraße.

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

Die Grundstücke selbst grenzen an öffentliche Straßenräume an.

7. Private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen

Die zur Deckung des täglichen, periodischen und längerfristigen Bedarfes dienenden Läden und Dienstleistungsbetriebe sind im ca. 1 km entfernten Stadtzentrum vorhanden. Zur Deckung des täglichen Bedarfes können entsprechende Einrichtungen im Planungsgebiet ergänzt werden. Die vorschulischen, schulischen, kirchlichen und Altenpflegerischen Einrichtungen befinden sich ebenfalls im Stadtzentrum.

8. 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 lassen jedoch nur entlang der Karl-Robiczek-Straße und im Einmündungsbereich von der Dachauer Straße zum Albert-Schweitzer-Ring die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes erwarten.

Zur Vermeidung eines einförmigen sozialen Gefüges wird die Möglichkeit gegeben, sowohl Reihenhäuser/Doppelhäuser wie auch Geschosswohnungen zu erstellen.

Die Errichtung von Wintergärten ist erwünscht.

Das Gelände weist abgesehen von wenigen äußerst schützenswerten und markanten Einzelbäumen keinen bzw. nur Obstbaumbestand auf. Sofern es deren Vitalität sinnvoll erscheinen läßt, werden diese weitgehend erhalten. Umso notwendiger sind daher entsprechende grünordnerische Festsetzungen, die zum einen zur Steigerung der Wohnqualität in diesem Quartier beitragen, andererseits aber auch die Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen.

9. Immissionsschutz

Wegen der Lage des Gebietes in der Fluglärmzone Ca sind für die Außenwände, die Fenster und Türen bezüglich des passiven Lärmschutzes entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Bezüglich der Lärmeinwirkungen auf die geplante bzw. bestehende Bebauung, die vom Verkehr der Dachauer Straße (direkte Anbindung zur B 471) ausgehen, gilt das eingangs Erwähnte sinngemäß.

10. Kosten und Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen, der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Fürstenfeldbruck, den	04.03.1996	Stadtbauamt Fürstenfeldbruck Stadtplanung
	08.07.1996	
	14.10.1996	
	14.07.1997	
	10.11.1997	

Fürstenfeldbruck, den

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister

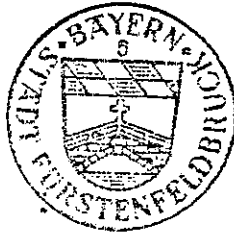
1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 28.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 22.09.1997 bis 22.10.1997 öffentlich ausgelegt
3. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 16.12.1997 als Satzung beschlossen.
4. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.02.1998 durch Anschlag an den Amtstafeln mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Fürstenfeldbruck, den 16.02.1998

gez.

Sepp Kellerer
1. Bürgermeister



Die wortgetreue Übereinstimmung dieser Abschrift mit der bei den städtischen Akten befindlichen Urschrift wird hiermit bestätigt.

Fürstenfeldbruck, den 19.02.1998

i.A.

Hainzinger

