

# **Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck**

**Bebauungsplan Nr. 1.3 mit integrierter Grünordnung  
„Am Viehmarktplatz“  
als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im  
beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

## **B e g l a u b i g t e   A b s c h r i f t**

### **Textteil**

#### **Planverfasser**

**werkraum** architekten + stadtplaner

Manfred Schrödl - Architekt

Andreas Stammberger - Architekt

Thomas Wild - Architekt + Stadtplaner

Jutta Heinkelmann - Architektin + Stadtplanerin

Barbara Stammberger - Architektin

Leonhardplatz 2

82256 Fürstenfeldbruck

#### **Landschaftsarchitekt**

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

Sachgebiet 41

Stadt- und Landschaftsplanung

Christine Kneucker – Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

#### **Daten**

Entwurf vom 23.06.2009

Endfassung vom 26.01.2010

# Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck

## Bebauungsplan Nr. 1.3 „Am Viehmarktplatz“

### Inhaltsverzeichnis

#### A. Festsetzungen

Planzeichen und Text

1.	<b>Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung</b>	<b>3</b>
2.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>3</b>
3.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
4.	<b>Bauweise</b>	<b>6</b>
5.	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>7</b>
6.	<b>Schallschutz</b>	<b>7</b>
7.	<b>Bauliche Gestaltung</b>	<b>7</b>
8.	<b>Werbeanlagen</b>	<b>11</b>
9.	<b>Flächen für Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</b>	<b>11</b>
10.	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>12</b>
11.	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
12.	<b>Grünordnung</b>	<b>13</b>
13.	<b>Einfriedung und Spaliere</b>	<b>13</b>
14.	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>14</b>

#### B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen und Text

1.	<b>Militärischer Flughafen Fürstenfeldbruck</b>	<b>15</b>
2.	<b>Hinweise zur Darstellung</b>	<b>15</b>
3.	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>16</b>
3.1	Örtliche Bauvorschriften / Satzungen	16
3.2	Schneelast	16
3.3	Hydrologie	16
3.4	Ver- und Entsorgung	16
3.5	Schallschutz	17
3.6	Grünordnung	18
3.7	Feuerwehr	18
3.8	Altlasten - Kampfmittel	19
3.9	Barrierefreie Nutzung	19
3.10	Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen	19
3.11	Abstandsflächen	19

	<b>Kartengrundlage, Unterschriften</b>	<b>20</b>
--	--	-----------

# Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck Bebauungsplan Nr. 1.3 „Am Viehmarktplatz“

## Satzungspräambel



Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt gemäß §§ 2 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 8 bis 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Zweite Bayerische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro vom 24.04.2001 (GVBl. S. 140), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 23.12.2005 (GVBl. 2006 S.2), der Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planteil und Textteil, als

## Satzung

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen. Dies betrifft den Bebauungsplan Nr. 1.2 b „Zwischen Schöngesinger Straße, Viehmarkt und Pucher Straße“.

## A. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

- 1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs folgende Flurnummern:  
1483/5, 1483/8, 1483/9, 1482/8, 1482/14 und Teilflächen der Flurnummern 1483 sowie 1478/18 der Gemarkung Fürstenfeldbruck, Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck.
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.3  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 Baugebiete

##### 2.1.1 Festsetzung der Baugebiete

Für den Geltungsbereich werden entsprechend § 7 BauNVO ein „Kerngebiet“ (MK) sowie nach § 4 a BauNVO ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) festgesetzt.

- 2.1.2  Kerngebiet



## **2.2 Nutzungen im „Kerngebiet“ § 7 Abs. 2 BauNVO**

### **2.2.1 Zulässige Nutzungen**

Für den in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes mit „**MK**“ gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO)

### **2.2.2 Nicht zulässige Nutzungen**

Für den in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes mit „**MK**“ gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen des § 7 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

### **2.2.3 Einschränkung der Nutzung**

In Ergänzung zu 2.2.1 und 2.2.2 sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Räume für freie Berufe (gem. § 13 BauNVO)
- Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO)

### **2.2.4 Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO**

- Die Ausnahmen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

## **2.3 Nutzungen im „Besonderen Wohngebiet“**

### **2.3.1 Zulässige Nutzungen**

Für den in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes mit „**WB**“ gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung zulässig:

- Wohngebäude (§ 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 4a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

### **2.3.2 Nicht zulässige Nutzungen**

Für den in der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes mit „**WB**“ gekennzeichneten Bereich werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzung nicht zulässig:

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Sonstige Gewerbebetriebe (§ 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)-
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

### **2.3.3 Einschränkung der Nutzung**

In den über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen sind ausschließlich Wohnungen gem. § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB zulässig.

#### 2.3.4 Ausnahmen

- Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO mittels

- max. **zulässige, Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
  - max. **zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
  - max. **zulässige Anzahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)
  - max. **zulässige Geschossfläche** (§ 20 BauNVO)
- festgesetzt.

#### 3.2 Höhe der baulichen Anlagen

##### 3.2.1 Bezugshöhe

Die einheitliche Bezugshöhe ist die Geländehöhe **520,30 m über NN**, entspricht 0,00 m.

##### 3.2.2

**WH 9,50**

##### Zulässige Wandhöhe

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier z.B. 9,50 m

##### 3.2.3

**GH 16,50**

##### Zulässige Gebäudehöhe

Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, hier z.B. 16,50 m

Die Gebäudehöhe bezeichnet die zulässige Maximalhöhe des Gebäudes bzw. Bauteils

##### 3.2.4

**FH 17,00**

##### Zulässige Firsthöhe

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z.B. 17,00 m

##### 3.2.5

##### Definition der Wandhöhe

Die Wandhöhe ist die Oberkante der Attika bzw. der geschlossenen Brüstung und bei geneigten Dächern der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Im Kerngebiet ist bei der Baukörperalternative B ein Kniestock von maximal 1,0 m, im Besonderen Wohngebiet von max. 50 cm, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden bis traufseitigem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zulässig.

#### 3.3 Zulässige Grundfläche

##### 3.3.1

**GR 2.400**

**Maximal zulässige Grundfläche,**

hier z.B. 2.400 m<sup>2</sup>

##### 3.3.2

##### Festgesetzte Grundflächen

Kerngebiet: 2.400 m<sup>2</sup>  
Besonderes Wohngebiet: 200 m<sup>2</sup>

- 3.3.3 **Überschreitung der Grundfläche im Besonderen Wohngebiet**  
Zulässig ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
  - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- 3.3.4 **Gesamtgrundflächenzahl**  
Im Besonderen Wohngebiet wird eine Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6, im Kerngebiet eine von 1,0 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

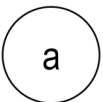

### 3.4 Vollgeschosse

- 3.4.1 **Festsetzung Anzahl der Vollgeschosse**  
Für das Besondere Wohngebiet wird keine zulässige oder zwingend zu errichtende Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt.
- 3.4.2 **II** Maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen, hier z.B. zwei Vollgeschosse.



### 3.5 Geschossfläche

- 3.5.1 **Festgesetzte Geschossfläche im Kerngebiet**  
Es werden nur für die **Baukörperalternative A** für die Geschosse III und IV maximal zulässige Geschossflächen festgesetzt:
- Für das Geschoss III: 1.100 m<sup>2</sup>
  - Für das Geschoss IV: 650 m<sup>2</sup>
- Es werden nur für die **Baukörperalternative B** für die Geschosse III und Aufenthaltsräume gem. Ziffer 3.5.2 des obersten Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) maximal zulässige Geschossflächen festgesetzt:
- Für das Geschoss III: 1.400 m<sup>2</sup>
  - Für das oberste Geschoss: 350 m<sup>2</sup>
- 3.5.2 **Definition Geschossfläche**  
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln gemäß § 20 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO.
- Berechnung Geschossfläche in Dachgeschossen**  
Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß Art. 83 Abs. 7 BayBO in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 zu ermitteln.  
Bei Nicht-Vollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

## 4. Bauweise § 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.1  **Abweichende Bauweise**  
Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.  
Abweichende Bauweise ist für das Kerngebiet festgesetzt.
- 4.2  **Nur Einzelhaus zulässig**

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baulinien und Baugrenzen** festgesetzt.
- 5.2  **Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Art. 6 Abs. 8 BayBO)
- 5.3  **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.  
(§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, Art. 6 Abs. 8 BayBO)

## 6. Schallschutz

- 6.1 **Festsetzungen**
- Die Decken und Seitenwände der fugendicht umbauten Rampe zur Tiefgarage sind im Ein- und Ausfahrtsbereich bis zu einer Tiefe von etwa 15 m schallabsorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad  $\alpha = 0,5$  bei 500 Hz). Die flächenbezogene Masse der Einhausung muss mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> betragen.
  - Regenrinnen müssen baulich so ausgeführt werden, dass bei deren Überfahren keine impulshaltigen Geräusche verursacht werden.
  - Garagentore müssen baulich so ausgeführt werden, so dass es bei deren Öffnen und Schließen zu keiner maßgebenden Erhöhung der Geräuschsituation kommt. Dies ist durch Ausführung der Garagentore nach dem Stand der Lärminderungstechnik sicherzustellen.
  - Für die Zufahrt zu der Tiefgarage sind asphaltierte Fahrbahnbeläge o.Ä. vorzusehen, die nach den RLS-90 zu keiner Erhöhung der Schallemission führen.
  - Die haustechnischen Anlagen (HLS) dürfen einen Schallleistungspegel von jeweils LWA = 62 dB(A) nicht überschreiten.
  - Die Innenwände und die Decke der einzuhausenden, zentralen Anlieferungszone auf der Nordseite sind schallabsorbierend (Schallabsorptionsgrad  $\alpha = 0,5$  bei 500 Hz) auszuführen.

## 7. Bauliche Gestaltung Art. 81 BayBO

### 7.1 Baukörper

- 7.1.1 **Farb- und Materialwahl**  
Fassaden und Dachdeckungen mit grellen Farbtönen und spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von nicht verspiegelten Glasflächen, sind unzulässig.
- 7.1.2 **Horizontale Baukörpergliederung im Kerngebiet**  
Die Geschosse III und IV (Baukörperalternative A) sind gestalterisch und materiell von den ersten beiden Geschossen abzusetzen.
- 7.1.3 **Baukörpergliederung im Kerngebiet**  
Baukörperlängen über 30 m sind baulich zu gliedern, z.B. durch Vor- oder Rücksprünge. Davon ausgenommen sind Dachflächen.
- 7.1.4 **Baukörpergestaltung**  
Auf eine gleichwertige Gestaltung aller Seiten des Baukörpers ist zu achten.

7.1.5



### **Arkaden / Überdachungen im Kerngebiet**

Süd- und Westseite:

In den so gekennzeichneten Bereichen sind auf einer Länge von mind. 60% der jeweiligen Baukörperlänge Arkaden oder Überdachungen mit bis zu 3,0 m Tiefe und bis zu 5,5 m Höhe über der Bezugshöhe von 520,30 m über NN festgesetzt. Die lichte Höhe muss mindestens 3,50 m betragen.

Ostseite:

Auf der so gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Arkaden oder Überdachungen möglich.

### **7.1.6 Gebäudeöffnungen im Kerngebiet**

Für alle Fassadenflächen gilt, dass der Öffnungsanteil mindestens ein Drittel der Fläche betragen muss, für die Nordfassade mindestens 20 Prozent.

### **7.1.7 Balkone und Loggien im Kerngebiet**

Balkone sind an den vier Straßenfassaden nicht zulässig. Loggien sind zulässig.

### **7.1.8 Gestaltung von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind**

- Die genannten Anlagen sind, soweit sie im Bauraum vorgesehen sind, in den Hauptbaukörper zu integrieren. Dies gilt nicht für Stellplätze. Insbesondere gilt dies für Müllbehälter, Trafostationen, sonstige Technikstationen, Vorkehrungen zur Lagerhaltung.
- Freistehende Abfallbehälter und Lagerhaltung außerhalb des Hauptgebäudes / Bauraumes sind nicht zulässig.

## **7.2 Fassaden**

### **7.2.1 Außenwandmaterialien**

Zulässig sind:

- Putz
- Sichtbeton
- Bekleidungen aus Naturstein, Holz, Faserzement oder Metall
- Glas

#### **Putze**

- Stark auffallende Putzmuster sowie Zierputze sind unzulässig.
- Putzflächen müssen eine gleichmäßige Struktur aufweisen.

#### **Ausnahme**

Ausnahmsweise können auch andere Materialien und Strukturen zugelassen werden.

### **7.2.2 Farbgebung**

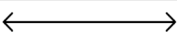
Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten.

### **7.2.3 Technische An- und Aufbauten**

- Technische An- oder Aufbauten an Fassaden wie z.B. Lüftungsgeräte, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind unzulässig.
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind ausnahmsweise zulässig.

## **7.3 Dächer**

7.3.1



### **Vorgeschriebene Firstrichtung**

- Firstrichtung des Hauptdaches



- 7.3.2 **FD** **Flachdach**
- Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.
  - Ausgenommen von der Begrünung sind Dachterrassen sowie Bereiche für Erschließungswege, Nebenanlagen und technische Aufbauten.
- 7.3.3 **PD** **Pulldach**
- Zulässige Dachneigung bis 6°
  - Metalleindeckung, extensive Begrünung
- 7.3.4 **WD** **Walmdach**
- Zulässige Dachneigung von 40° bis 44°
  - Metalleindeckung, Ziegel- oder Betondachsteine
- 7.3.5 **SD** **Satteldach**
- Zulässige Dachneigung von 40° bis 44°
  - Satteldächer sind symmetrisch zur Firstrichtung auszubilden
  - Metalleindeckung, Ziegel- oder Betondachsteine

7.3.6 **Dachform im Kerngebiet**

Für Dächer oder Geschosse ab dem 2. Obergeschoss sind alternativ zulässig, entweder:

- **Dach bei Baukörperalternative A:**

Flach geneigte Pulldächer und / oder begrünte Flachdächer gemäß Planzeichnung zu A, Schemaschnitten und / oder Perspektiven

oder

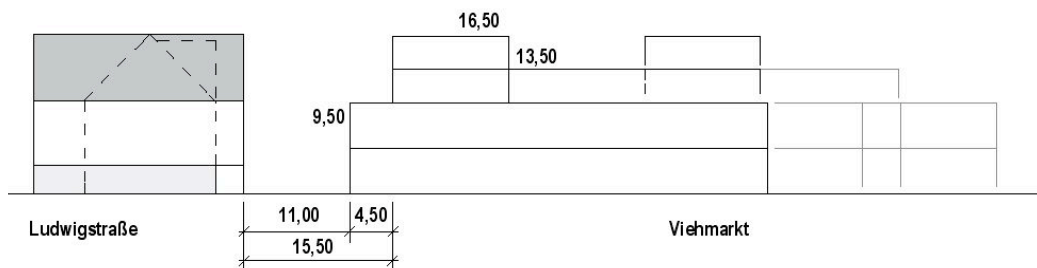
- **Dach bei Baukörperalternative B:**

Walmdächer gemäß Planzeichnung zu B, Schemaschnitten und / oder Perspektiven  
Ferner wird festgesetzt, dass an den mit „Giebel“ bezeichneten Dachseiten ein Satteldachgiebel in der Breite des Daches zugelassen ist.

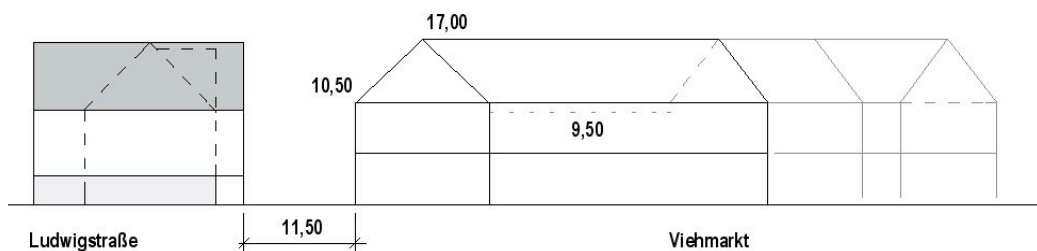
Für den Bereich Anlieferung sind zulässig:

- Begrüntes Flachdach oder flach geneigtes Pulldach

**Schemaschnitt zu Alternative A**



**Schemaschnitt zu Alternative B**



7.3.7 **Dachform im Besonderen Wohngebiet**

- Zulässig sind: Walmdach oder Satteldach

- 7.3.8 **Dächer untergeordneter Bauteile und Nebenanlagen**
- Dächer untergeordneter Bauteile, wie z.B. Überdachungen, sind als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis 6° auszuführen.
  - Als Dacheindeckung ist zulässig: Metalleindeckung, extensive Begrünung, Glas
- 7.3.9 **Dachüberstand**  
Der Dachüberstand an Traufe und Ortgang darf max. 0,30 m betragen.
- 7.3.10 **Dacheinschnitte**  
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.3.11 **Zwerchgiebel**
- Zwerchgiebel sind bis zu einer max. Breite von 5,0 m zulässig, jedoch max. ein Drittel der Baukörperlänge.
  - Der Abstand des Zwerchgiebels zur Gebäudeecke, zu Gauben oder anderen Bauteilen muss mindestens 2,5 m betragen.
  - Der First der Zwerchgiebel muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
  - Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen.
  - Dachüberstände: max. 0,30 m
  - Je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig, im Kerngebiet nur auf der Südseite
- 7.3.12 **Gauben**
- Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,0 m zulässig.
  - Der Abstand der Gauben untereinander, zur Gebäudeecke und zu Brandwänden muss mind. 2,0 m betragen.
  - Der First der Gauben muss mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben.
  - Dachüberstände sind unzulässig.
  - Je Dachfläche sind Gauben nur in einem Geschoss auf einer einheitlichen Höhe zulässig.
- 7.3.13 **Dachverglasungen**
- Oberlichtstreifen im Firstbereich sind zulässig.
  - Dachflächenfenster sind bis jeweils 1,5 m<sup>2</sup> pro Fenster zulässig.
  - Verglasungen von Dachflächen sind ausnahmsweise zugelassen.
- 7.3.14 **Dachbelichtungselemente im Bereich von Flachdächern**
- Lichtkuppeln oder Glasoberlichter sind zulässig.
  - Sie sind mind. 3,0 m vom Dachrand und mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu errichten.
  - Sie sind einheitlich zu gestalten.
- 7.3.15 **Dachaufbauten**
- Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig als technisch bedingte Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen etc.
  - Zum Dachrand müssen mindestens 3,0 m Abstand eingehalten werden.
  - Bei Aufbauten auf Flach- oder flach geneigten Pultdächern darf die Wandhöhe um maximal 1,50 m überschritten werden.
  - Lüftungsgeräte sind nur im Kerngebiet auf dem flach geneigten Pultdach oder dem Flachdach auf dem Geschoss II zulässig.
  - Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind nur zentral in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig.
  - Bei Sattel- oder Walmdächern müssen Dachaufbauten in die Gebäudehülle integriert werden.
- 7.3.16 **Anlagen zur solaren Energiegewinnung**
- Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Kollektoren, Photovoltaik) sind bei Walm- und Satteldächern in der Dachfläche zu integrieren oder als Aufsatz in der Neigung des Daches zulässig.
  - Bei flach geneigten Pultdächern und / oder begrünten Flachdächern sind die Festsetzungen der Ziffer 7.3.14 anzuwenden.

## 7.4 Lichtschächte

Lichtschächte müssen geländebündig vorgesehen werden.

## 7.5 Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, sofern nicht eine andere Festsetzung oder ein anderer städtebaulicher Grund etwas anderes vorgeben.

## 8. Werbeanlagen Art. 81 Abs.1 Nr. 2 BayBO

- 8.1 Für das Kerngebiet wird festgesetzt, dass
- sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit blinkendem und / oder wechselndem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht usw.) und nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen unzulässig sind.
  - durch den Einsatz von Lichtwerbung kein anderes Gebäude, der Straßen- oder Platzraum beeinträchtigt wird.
  - die Lichtstärke so zu wählen ist, dass keine grelle oder blendende Wirkung entsteht.
- 8.2 Ferner wird für das Kerngebiet festgesetzt:
- Werbeanlagen sind nur unterhalb einer Höhe von 9,50 m zugelassen.
  - Die maximale Buchstabenhöhe beträgt 50 cm.
  - Das Ankleben von Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der jeweiligen Fensterflächen sind, ist nicht zulässig.
  - Sämtliche Kabelführungen sind unsichtbar zu verlegen.
  - Großflächenwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig.
- 8.3 Im Besonderen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur als Tür- oder Zaunschilder bis zu einer Größe von jeweils DIN A3 zulässig. Ausnahmsweise können andere Werbeanlagen zugelassen werden.

## 9. Flächen für Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Nr. 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO und Art. 6 Abs. 9 BayBO

### 9.1 Zulässigkeit

#### 9.1.1 Allgemein

- Es wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die oben bezeichneten Flächen und Anlagen nur auf den ausdrücklich in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Bereichen zugelassen werden, soweit keine weiteren Festsetzungen und Vorschriften dem entgegenstehen.

#### 9.1.2 Zulässigkeit im Kerngebiet

Innerhalb des Bauraumes sind die bezeichneten Anlagen zulässig, soweit keine weiteren Festsetzungen und Vorschriften dem entgegenstehen.

#### 9.1.3 Zulässigkeit im Besonderen Wohngebiet

Fahrradunterstände, Müllhäuschen und Gartenhäuschen mit einer maximalen Größe von insgesamt bis zu 12 m<sup>2</sup> sind außerhalb des Bauraumes zulässig, soweit andere Vorschriften / Auflagen dem nicht entgegenstehen.

#### 9.1.4 Ausnahme

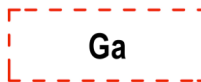
Auf dem Wege der Ausnahme können Nebenanlagen auf anderen Flächen zugelassen werden.

## 9.2 Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für oberirdische, offene Stellplätze

## 9.3 Garagen



Umgrenzung von Flächen für Garage

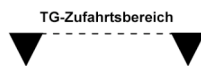
## 9.4 Tiefgaragen

9.4.1 Fläche für Tiefgaragen



- 9.4.2
- Alle Anlagen der Tiefgarage, wie Treppenhäuser, Aufzüge, sind in der festgesetzten Fläche unterzubringen.
  - Die Höhe des Bauwerks der TG-Abfahrt (geschlossenes Rampenbauwerk) ist auf maximal 3,0 m Oberkante Dach / Attika über Fahrbahnbelag zu beschränken. Im Bereich der vorgeschlagenen Fußgängerquerung (siehe unter Hinweise Planzeichen 2.9) ist für das Rampenbauwerk die Oberkante Dach / fertiger Belag der Treppenanlage auf maximal 522,30 üNN begrenzt.
  - Nicht überbaute Flächen der Tiefgarage inkl. Rampen sind entsprechend der Grünordnung zu erstellen.
  - Im Kerngebiet sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in der Tiefgarage nachzuweisen (vgl. Punkt 9.1).


9.4.3 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage




## 10. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 4 BauGB

### 10.1 Öffentliche Verkehrsflächen

10.1.1  Straßenbegrenzungslinie

10.1.2  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

10.1.3  Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“



10.1.4  Öffentliche Verkehrsfläche auf Rampenbauwerk der Tiefgarage

## 11. Flächen für Ver- und Entsorgung Art. 81 BayBO

### 11.1 Versorgung

- 11.1.1 Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.
- 11.1.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusssschränke müssen so auf Privatgrund aufgestellt werden, dass diese von außen von der Verkehrsfläche aus zugänglich sind. Sie müssen in der Flucht der Einfriedung liegen und baulich oder gestalterisch integriert sein.

## 12. Grünordnung

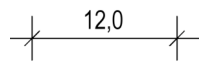
- 12.1 Vorhandene Bäume sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten.
- 12.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Nr. 13.2.1. PlanzV)  
An den zu den Flächen mit Pflanzbindung orientierten Fassaden sind Spaliere vorzusehen (Westseite oberirdisches Rampenbauwerk der Tiefgarage sowie Nordseite Kerngebiet/Anlieferung)  
Arten s. Pflanzliste in den Hinweisen.
- 12.3  Zu pflanzender Baum  
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können bis zu 3,00 m vom vorgesehenen Standort abweichen, sofern dies aus verkehrstechnischen Gründen oder aus Gründen der Spartenrassen erforderlich ist. Die Anzahl sowie die Art der Bepflanzung müssen dabei jedoch erhalten bleiben.  
Es sind Hochstämme folgender Qualität zu pflanzen:  
H, 4xv, mDb, 18-20 StU
- 12.4 Die Pflanzarbeiten im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen sind im Rahmen der Wegebauarbeiten in dem in der Planzeichnung dargestellten Umfang zu verwirklichen.
- 12.5 Die in der Planzeichnung und durch den Textteil festgesetzten Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

## 13. Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

- 13.1 **Zulässigkeit**  
Einfriedungen sind nur im Bereich des Besonderen Wohngebietes zulässig. Im Kerngebiet sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
- 13.2 **Art und Gestaltung der Einfriedungen**  
Für das besondere Wohngebiet wird festgesetzt, soweit andere Vorschriften dem nicht entgegenstehen, dass Einfriedungen ausschließlich als Holzäune mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig sind. Im rückwärtigen Bereich sind auch Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m möglich.

## **14. Sonstige Festsetzungen**

### **14.1 Maßliche Festsetzung**



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m

### **14.2 Baugenehmigung**

Das Genehmigungsverfahren ist für alle gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

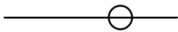
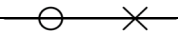




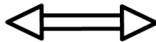


## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

### 1. Militärischer Flughafen Fürstenfeldbruck

#### Bauschutzbereich - Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt nach § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) im 6,0 km Halbmesser des Bauschutzbereichs des Flugplatzes Fürstenfeldbruck. Die Erteilung der Baugenehmigung für Bauwerke und andere Luftfahrthindernisse sowie das Aufstellen von Kränen bedarf nur für den Fall die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 12 (2) und § 15 LuftVG), wenn, bezogen auf den Flughafenbezugspunkt, Höhen von 45 m überschritten werden. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen bei der Großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck bzw. im Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

### 2. Hinweise zur Darstellung

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 2.1  |    | Bestehende Grundstücksgrenze  |
| 2.2  |    | Vorschlag aufzuhebende Grundstücksgrenze  |
| 2.3  | 1482/2  | Flurnummer, z.B. 1482/2   |
| 2.4  |  | Bestehende Höhenkote  |
| 2.5  |  | Bestehendes Hauptgebäude  |
| 2.6  |  | Bestehendes Nebengebäude  |
| 2.7  |  | Vorgeschlagener Baukörper   |
| 2.8  |  | Vorgeschlagene Fußgängerbeziehung   |
| 2.9  | <i>Brunnen</i>  | Textlicher Hinweis, z.B. Brunnen  |
| 2.10 |  | <b>Einzelanlage</b><br>Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Baudenkmal).<br>Erlaubnispflicht nach DSchG.   |
| 2.11 |  | <b>Bodendenkmal</b><br>Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von der rechtlichen Gegebenheit auszugehen, dass Bodendenkmale vorzufinden sind. Die vorgesehene Bebauung steht daher unter dem Vorbehalt einer vorherigen Untersuchung auf tatsächlich vorhandene Bodendenkmäler.<br>Zu Tage tretende archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind |

unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



#### **Zufahrtsbereich zentrale Anlieferung**

Die zentrale oberirdische Anlieferung des Einkaufszentrums ist aus Gründen des Immissionsschutzes sowie aus städtebaulichen Erwägungen auf der nördlichen Gebäudeseite in dem mit „Anlieferung“ gekennzeichneten Bereich oder in der Tiefgarage anzuordnen.

### **3. Textliche Hinweise**

#### **3.1 Örtliche Bauvorschriften / Satzungen**

- „Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStS)
- „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

#### **3.2 Schneelast**

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelastzone II (Schneider, Bautabellen für Ingenieure) mit einer Geländehöhe von 520 m über NN anzusetzen.

#### **3.3 Hydrologie**

##### **3.3.1 Grundwasser - Hochwasser**

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen keine gesicherten Angaben vor. Aus der Beobachtung der nächstgelegenen amtlichen Grundwassermessstelle Hasenheide 908/16227 (Am Hartanger 1) mit einer GOK von 523,48 über NN ist dort der HGW von 515,39 m über NN angegeben. Die Geländehöhe im Bereich des Bebauungsplanes beträgt im niedrigsten südlichen Bereich ca. 519,60 m über NN.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Amper. Der Hochwasserstand der Amper für das Jahrhunderthochwasser beträgt 517,50 m über NN, beim Pfingsthochwasser 1999 lag der Wasserstand bei 517,60 m. Da das Grundstück sich noch im Bereich der geologischen Flussaue befindet, können dennoch bei Hochwasser Einflüsse der ca. 150 m entfernten Amper durch Ein- und Aussickern auf das Grundstück einwirken.

Es wird empfohlen, vor der Baumaßnahme entsprechende Untersuchungen zum Grundwasserstand durchzuführen.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sollten deshalb geeignete Maßnahmen, insbesondere unter den Aspekten Dichtheit, Überflutungssicherheit und Bauwasserhaltung geprüft und ggf. berücksichtigt werden.

##### **3.3.2 Bauwasserhaltung**

Es ist vorab die entsprechende Erlaubnis einzuholen, wenn für die Errichtung von baulichen Anlagen eine Bauwasserhaltung notwendig ist.

#### **3.4 Ver- und Entsorgung**

##### **3.4.1 Wasserversorgung (Frischwasser)**

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.



#### 3.4.2 **Abwasser**

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Es gilt die „Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck“ (Entwässerungssatzung – EWS).

#### 3.4.3 **Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Bewässerung zu nutzen bzw. am Anfallsort zu versickern, wenn eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist. Die ordnungsgemäße Versickerung und die Maßnahmen zur Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Dabei ist die Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser – Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die in der NWFreiV genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Auf privaten Grundstücken sind Flächen von

- Wegen
- Stellplätzen
- Garagenzufahrten
- Feuerwehrezufahrten
- Feuerwehraufstellflächen

mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hiervon ausgenommen sind öffentlich gewidmete Flächen, TG-Zufahrten und Flächen, die auf Grund anderer Rechtsvorschriften, z.B. Wasserschutz, Altlasten etc., eine Versiegelung erfordern.

#### 3.4.4 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Fürstenfeldbruck.

### 3.5 **Schallschutz**

#### **Grundlage**

Dem Bebauungsplan-Entwurf liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 206108 / 11 vom 29.05.2009 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

#### **Schallschutz in der Baugenehmigung**

Die Baugenehmigungsbehörde (Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck) nimmt die immissionsrechtlichen Festsetzungen im Zuge der Baugenehmigung als Auflage auf. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, welches zusätzlich folgende schalltechnische Parameter klärt:

- Begrenzung der Schalleistungspegel aller haus- und raumluftechnischen Anlagen (Aggregate Tiefgaragenab- bzw. -zuluft, Rückkühlwerke, Ventilatoren, etc.)
- Beschränkung geräuschintensiver Nutzungen (Warenanlieferung, Tiefgaragennutzung, etc.) während der Tages- bzw. Nachtzeit
- Konkretisierung der Schallschutzmaßnahmen für die nördliche Anlieferungszone (z.B. Rolltor, etc.)
- Beschränkung der Nutzung der Freiflächen von Gastwirtschaften während der Nachtzeit
- Teilweises oder komplettes Schließen der Fassaden von Räumlichkeiten mit erhöhten Geräuschemissionen (z.B. Gastronomie)

### **Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen**

Abweichungen von den immissionsrechtlichen Festsetzungen sind nur zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebene Messstelle nachgewiesen wird.

## **3.6 Grünordnung**

### **3.6.1 Schutz von Bestandsbäumen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandsbäume bei Baumaßnahmen in ihrer unmittelbarer Nähe gem. DIN 18920 zu schützen sind.

### **3.6.2 Gestaltung von Freiflächen**

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **3.6.3 Grenzabstände von Pflanzen**

Die Bepflanzungen haben die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

### **3.6.4 Pflanzliste**

#### **Bäume I. Wuchsklasse**

Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn (Säulenform)
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Stiel-Eiche (Säulenform)
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

#### **Bäume II. und III. Wuchsklasse**

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche (Säulenform)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Robinia pseudoacacia	Robinie
Prunus sargentii	Zierkirsche

#### **Spalier- und Klettergehölze**

Malus domestica	Apfel versch. Sorten
Pyrus communis	Birne versch. Sorten
Prunus armeniaca oder Prunus persica	Kirschen versch. Sorten
Vitis vinifera	Wein versch. Sorten

Acer ampestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles speciosa	Zierquitte
Euonymus fortunei var. Radicans	Spindelstrauch
Hydrangea anomala ssp. petiolaris	Kletterhortensie
Pyranantha coccinea	Feuerdorn
Wisteria sinensis	Blauregen

## **3.7 Feuerwehr**

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

### **3.8 Altlasten - Kampfmittel**

#### **3.8.1 Altlasten**

Nach Angaben der Stadt Fürstenfeldbruck und des Landratsamtes Fürstenfeldbruck besteht momentan kein Altlastenverdacht.  
Vor Baubeginn von geplanten Baumaßnahmen sind die Flächen auf Altlasten hin zu untersuchen und ggf. die entsprechenden behördlichen Fachstellen zu beteiligen.

#### **3.8.2 Kampfmittel**

Es liegen seitens der Stadt Fürstenfeldbruck keine Angaben hierzu vor.

### **3.9 Barrierefreie Nutzung**

Es wird verwiesen auf

- Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“
- DIN 18024 Teil 2 „Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten“
- DIN 18025 Teil 1 „Wohnungen für Rollstuhlbenutzer“
- DIN 18025 Teil 2 „Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze“

### **3.10 Regenerative Energien und Umgang mit Ressourcen**

#### **3.10.1 Solare Energiegewinnung**

Der Einbau von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Photovoltaik) wird empfohlen.

#### **3.10.2 Energieeinsparung / Wärmedämmung**

Für die Gebäude wird ein über die gesetzlichen Anforderungen (EnEV) hinausgehender Wärmedämmstandard empfohlen.

#### **3.10.3 Ressourcenverbrauch**

Im Sinne der Nachhaltigkeit der Gebäude wird ein Ressourcen schonender und energieeffizienter Einsatz von Materialien und Konstruktionen sowie möglichst regenerative Energiekonzepte empfohlen.

### **3.11 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach BayBO werden nicht angeordnet. Durch die eingehauste Tiefgaragenzufahrt fallen nach Osten zum Grundstück Fl-Nr. 1483/4 (Pucher Straße 25) keine Abstandsflächen an.

**Kartengrundlage**

Digitale Flurkarte

**Maßentnahme**

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Stadt Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck, den 27.01.2010

gez.  
Sepp Kellerer  
(Oberbürgermeister)

Planverfasser

Fürstentfeldbruck, den 27.01.2010

gez.  
Jutta Heinkelmann Thomas Wild  
werkraum architekten + stadtplaner