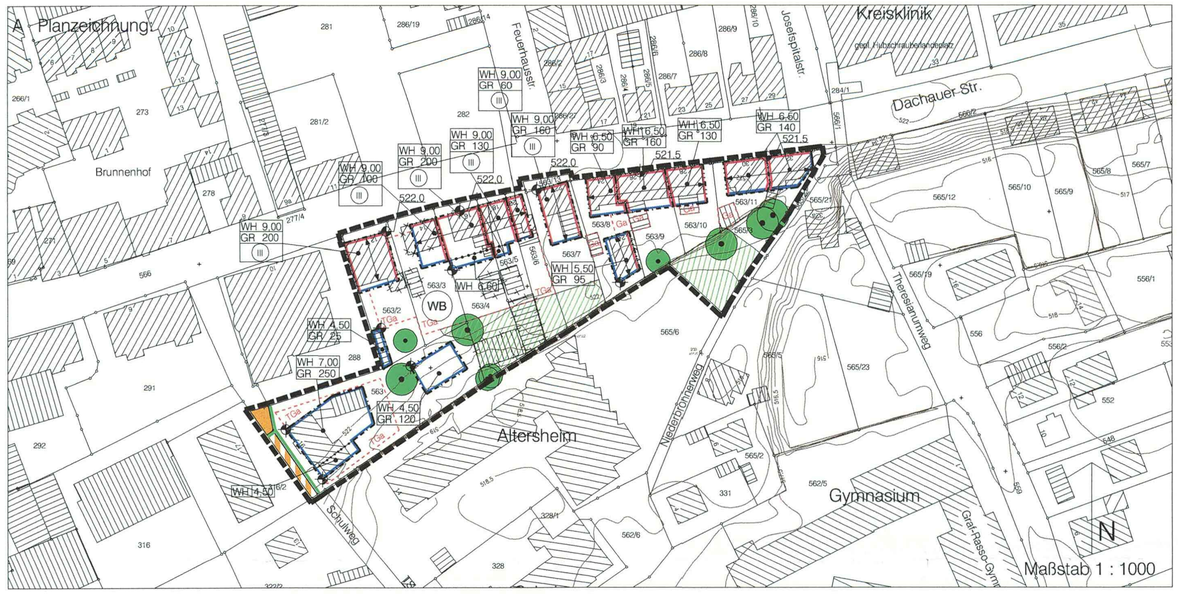
STADT FÜRSTENFELDBRUCK BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 1 "INNERE SÜDLICHE DACHAUER STRASSE"

Präambel: Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl.S.796), der Verordnung über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) und Art.3 des Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. der Bek. vom 18.08.1998 (GVBl.S.593) diesen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, als Satzung.

A Planzeichnung:



B Festsetzung durch Planzeichnen:

- Umgrenzung des Geltungsbereichs
- (WB) Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- Höhenbezugspunkt für die traufseitge Aussenwandhöhe, höhenmäßig auf natürlichem Gelände
- 522,0 Höhenbezugspunkt für die traufseitige Aussenwandhöhe, höhenmäßig in Metern über Normalnull, z.B. 522,0 m üNN
- WH 6,50 Maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe, z.B. 6,50 m (siehe textliche Festsetzung)
- (II) Anzahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, z.B. 3 Vollgeschosse
- GR 100 Grundfläche, z. B. 100 m²
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Firstrichtung
- Ga Flächen für Garagen-, sonstige überdachte Stellplätze und Stellplätze
- TGa Flächen für Stellplätze in Tiefgaragen (siehe textliche Festsetzungen)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege)
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen (s. textl. Festsetzung)
- Zu erhaltender Baumbestand (siehe textliche Festsetzung)
- Erdgeschossige Durchfahrt mit einer lichten Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 3 m

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen:

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- 563/7 vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurnummer, z.B. 563/7
- 516 Höhenlinien im Halbmeterabstand, mit Angabe der Höhe über Normalnull, z. B. 516
- Abzubrechender Gebäudebestand

D Festsetzungen durch Text:

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Besonderen Wohngebietes (WB) ist ein Mindestanteil von 50 % der Gesamtgeschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. oberen Abschluss der Wand, darf in keinem Punkt überschritten werden.

2.2 Bei Dachgauben, Stand- und Zwerchgiebeln darf die zulässige, traufseitige Außenwandhöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3. Sonstige bauliche Festsetzungen

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit mittig liegendem First über der Längsseite der Gebäude. Zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden: 42° - 52°.

4. Nebenanlagen und Garagen

4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung zulässig. Je Grundstück dürfen Geräteschuppen mit einer Grundfläche von maximal 10 m² errichtet werden.

4.2 Im Vorgartenbereich, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze, sind Nebengebäude und Garagen unzulässig.

4.3 Stellplätze dürfen ausschließlich über die Garagenzufahrt erschlossen werden. Die Anordnung von Stellplätzen mit direkter Erschließung über den öffentlichen Straßenraum ist unzulässig.

4.4 Garagen, sonstige überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Stellplätze dürfen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bauräume errichtet werden.

4.5 Ausnahmsweise können Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten Flächen bis zu einer Größe von 200 m² unter der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen werden.

4.6 Aneinander gebaute Garagen sind gestalterisch einheitlich (hinsichtlich Vorderfront, Höhe, Dachform und Dachdeckung) auszuführen.

5. Einfriedungen

5.1 Im Vorgartenbereich der Dachauer Straße, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze der Dachauer Straße bis zu straßenseitigen Baulinie und deren seitliche Verlängerung, sind Einfriedungen unzulässig.
Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzzäune und mit einer maximalen Höhe von 1,1 m und mindestens 0,1 m Bodenfreiheit über Straßenoberkante sowie Strauchpflanzungen zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 mit mindestens 0,1 m Bodenfreiheit zulässig. Als Stützen dürfen bei Maschendrahtzäunen nur Eisenprofile geringen Querschnitts verwendet werden. Stützen von Holzzäunen dürfen straßenseitig nicht sichtbar sein.

5.2 Die Stellflächen für die Abfallbeseitigung sind so in die Einfriedung zu integrieren, dass straßenseits die Einfriedung optisch durchläuft oder sie sind im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden vorzusehen.

6. Grünordnung

6.1 Die unbebauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
Die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche muß mindestens 15 v. H. der Grundstücksfläche betragen. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, soweit nicht schon zu erhaltende Bäume in entsprechender Zahl vorhanden sind. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Laubbäume können als Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt werden. (Vergleiche Vorschlagsliste für Bäume in der Begründung.)

6.2 Auf den privaten Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten und Nutzungsbeschränkungen ist je 30 m² Fläche ein heimischer Laubstrauch zu pflanzen oder zu erhalten (Vergleiche Vorschlagsliste für Sträucher in der Begründung). Alle vorhandenen Bäume und Gehölzgruppen sind zu schützen, zu erhalten und nachhaltig zu pflegen. Aufschüttungen, Abgrabungen und bauliche Anlagen nach Art. 2 Abs. 1 BayBO mit Ausnahme von Geräteschuppen nach Maßgabe der Festsetzung D 4.1 sind in diesem Bereich unzulässig.

6.3 Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

6.4 Für je 3 aneinandergereihte Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Speierling, Vogel- oder Mehlbeere).

6.5 Zu erhaltende Bäume, die (z. B. aus Altersgünden) verloren gehen, müssen auf dem selben Bereich des jeweiligen Grundstücks im Verhältnis 1 : 1 durch heimische, standortgerechte Bäume ersetzt werden. Im Zuge von Baumaßnahmen verloren gehende Bäume sind ebenso wie verlorengehende Obstbäume im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

6.6 Alle gemäß 6.1, 6.4 bzw. 6.5 neu zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindest-Stammumfang von 20 cm (in 1 m Höhe) aufweisen.

7. Lärmschutz

7.1 Bebauung südlich der Dachauer Straße:
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf den betroffenen Grundstücken sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die Schlaf-und Wohnräume auf die der Dachauer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind wenigstens die Schlafräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z.B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) auszustatten. Diese Einrichtungen dürfen das Gesamtschalldämmmaß der Außenhaut nicht mindern.

7.2 Die lärmbeaufschlagten Außenflächen (bei Dachgeschossausbauten einschließlich der Dachhaut) der einzelnen Raumarten, insbesondere der Aufenthaltsräume von Wohnungen (Art. 45 BayBO) müssen - basierend auf der nachfolgenden Einteilung in Lärmbereiche - ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß entsprechend Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 aufweisen. Die Nordfassaden entsprechen Lärmpegel IV, die Fassaden senkrecht zur Straße entsprechen Lärmpegel III der DIN 4109.

E Hinweise durch Text:

1. Für jeden Bauantrag, jeden Antrag im Freistellungsverfahren sowie jeden Antrag im Zustimmungsverfahren soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.
2. Jegliche Begrünung soll fachgerecht durchgeführt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sollen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Bezug eines Gebäudes durchgeführt werden.
3. Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
4. Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist es nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.
5. Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für den Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberfläche eingehalten werden.
6. Die Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dächern und sonstigen Flächen soll im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen. In Ausnahmefällen ist auch eine Versickerung über Rigolen-, Rohrsysteme möglich. Sickerschächte sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können sie bei ausreichend hohen Grundwasserflurabständen zugelassen werden. Wird Niederschlagwasser außerhalb der Grundstücke beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Fürstenfeldbruck notwendig.
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
7. Für die Gebäude an der Dachauer Straße soll dem Bauantrag ein Einzelnachweis über ausreichende Schalldämmung nach DIN 4109 beigefügt werden.
8. Auf die "Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)" und die "Satzung über die Errichtung und Gestaltung von Dachgauben in der Stadt Fürstenfeldbruck (Dachgaubensatzung - DachgS)" wird hingewiesen.
9. Die aktuelle digitalisierte Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Fürstenfeldbruck zur Verfügung gestellt. Der erhaltenswerte Baumbestand wurde auf Grund von Ortsbegehungen von dem beauftragten Landschaftsplaner festgestellt und vermessen. Die Topographie wurde durch das Ingenieurbüro Binn vermessen. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für die Maßhaltigkeit.
10. Es wird angeregt, an den fensterlosen Fassaden Rank- und Schlingpflanzen zu pflanzen.
11. Es wird angeregt, die Energieversorgung durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu gewährleisten.
12. Beim Bau von Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen Normen und Vorschriften zu beachten. Insbesondere die DIN-Norm 1988 ist zu berücksichtigen, sie bezieht sich auf Maßnahmen, die eine direkte Verbindung von Trink- und Regenwasserleitungen unterbinden (z.B. Sicherheitsventil, Hinweisschilder, Verwendung unterschiedlicher Materialien für Leitungssysteme). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entsteht.
13. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung der Stadtwerke mit einer Leistung von 48 m³ / Stunde gewährleistet.
14. Auf Kupfer- und Bleidächer bzw. unbeschichtete Zinkdächer soll verzichtet werden.
15. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs.3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden.
16. Auf dem Gebäude der Kreisklinik (Dachauer Straße 33) ist ein Hubschrauberlandeplatz geplant. Kranaufbauten im Gebiet des Bebauungsplans sind immer dem Luftamt Südbayern zu melden, um die Hubschrauberführer im Hinblick auf die Landemöglichkeiten von Hubschraubern am Klinikum über diese Luftfahrthindernisse rechtzeitig in Kenntnis setzen zu können.
17. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DschG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h.ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
18. Es wird angeregt, die Erdgeschosswohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Tiefgaragenstellplätze, Müllsammelbehälter) bei Mehrfamilienhäusern barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und 2 "Barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Rollstuhlfahrer" zu beachten.
19. Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken an geeigneter Stelle Eigenkompostieranlagen zu errichten.

BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT

STADT FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 - 1
"Innere südliche Dachauer Straße"

16. Feb. 2005 — gez. Kellerer
Fürstenfeldbruck, den — Bürgermeister Kellerer — (Siegel)

Walter Graber, ... Wann
Planungsstand: 12.03.2003; 03.12.2003; 30.11.2004

N

0 20 40 60 80 100 120 140
M. 1:1000

OPLA - BÜRO FÜR ORTSPLANUNG, STADTENTWICKLUNG & ARCHITEKTUR REG.BAUMEISTER ARCH. DIPL.-ING. W. GRABER KIRCHPLATZ 8, 82319 STARNBERG
IN ZUSAMMENARBEIT MIT TERRABIOTA - LANDSCHAFTSPLAUNG, DIPL. -ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT CHRISTIAN UFER, KIRCHPLATZ 8, 82319 STARNBERG