

# Beglaubigte Abschrift

## STADT FÜRSTENFELDBRUCK

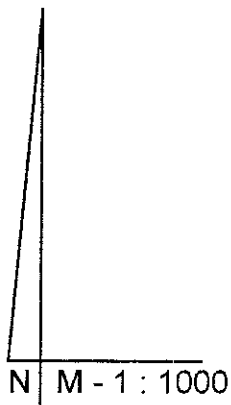


### BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/3

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11  
für das Grundstück  
Fl.Nr. 752 am Hochfeldweg

Entwurf:

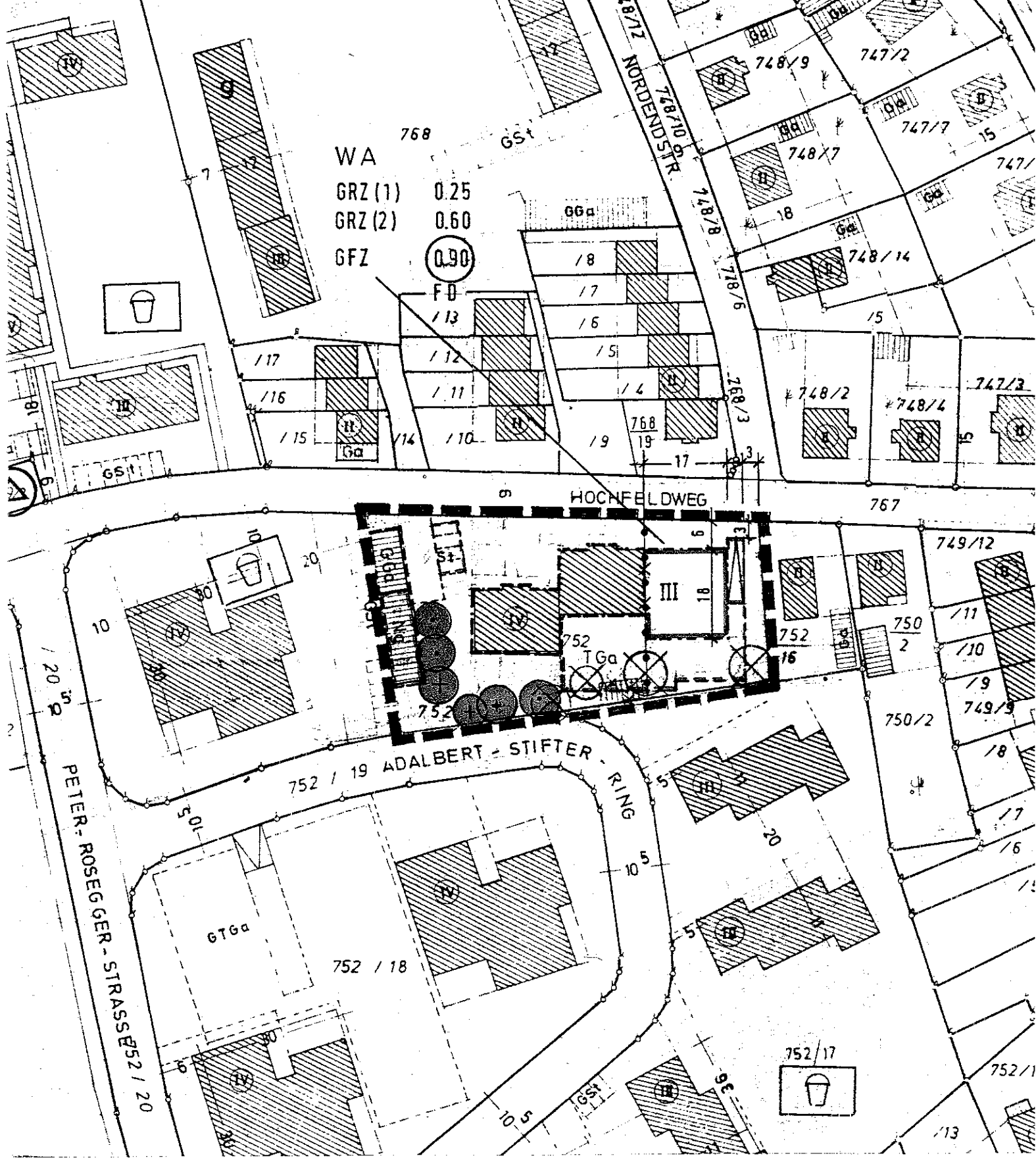
STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK  
STADTPLANUNG



gefertigt:	18.09.1995
geändert:	22.01.1996
geändert:	08.07.1996
geändert:	18.11.1996
geändert:	24.02.1997

geändert gem. Schreiben LRA vom 14.05.1997 am

21.05.1997




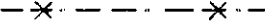



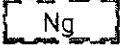
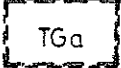
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/3**







Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11  
 für das Grundstück  
 Fl.Nr. 752 am Hochfeldweg

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB, §§ 9, 10, 13 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 Bekanntmachung vom 06.03.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayerischen 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 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**.

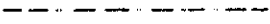
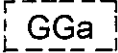

## Bebauungsplan Nr. 11/3

### A. Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11/3
	aufgehobene Baugrenzen
	neu festgesetzte Baugrenzen
GRZ (1) 0,25	max. zulässige Grundflächenzahl ohne Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
GRZ (2) 0,60	max. zulässige Grundflächenzahl mit Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
GFZ 	Geschoßflächenzahl
III	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 	Maßangabe in Metern
	Fläche für Nebengebäude
	Fläche für Tiefgaragen, Überdeckung mind. 60 cm

	Fläche für private Stellplätze
	Tiefgaragenein- und ausfahrt, eingehaust
	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
	Baumbestand Beseitigung zulässig Als Ersatz für jeden beseitigten Baum ist mind. ein einheimischer Laubbaum (Mindestpflanzgröße Stammumfang 25-30 cm) zu pflanzen.
	Baumbestand zu erhalten
	Bäume neu zu pflanzen

## B. Hinweise durch Planzeichen

	Baugrenzen gem. Bebauungsplan Nr. 11
	Fläche für Gemeinschaftsgaragen gem. Bebauungsplan Nr. 11
FD	Flachdach, Dachneigung max. 10° gem. Bebauungsplan Nr. 11
WA	Allg. Wohngebiet gem. Bebauungsplan Nr. 11
752	Flurnummer
	bestehende Haupt- und Nebengebäude

### C. Festsetzungen durch Text:

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne und Tekturen in bezug auf die Baugrenzen für Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze, auf das Maß der baulichen Nutzung, auf die Zahl der Vollgeschosse, auf die Maßangaben und auf den Baumbestand.
2. Die Sockelhöhe wird mit 80 cm ab Geländeoberkante bis Erdgeschoß-Fußbodenoberkante festgesetzt.
3. Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO über die Abstandflächen für Baukörper gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
4. Im übrigen gelten für diesen Bebauungsplan die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 i.d.F. vom 25.06 1974 enthaltenen Festsetzungen und Hinweise.
5. An der östlichen Grundstücksgrenze sind auf 3 m Breite einheimische Sträucher im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m sowie an der südlichen Grundstücksgrenze auf 5 m Breite einheimische Sträucher im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

### D. Hinweise durch Text

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

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 genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 Luft VG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.

STADTBAUAMT  
-Stadtplanung-

Fürstenfeldbruck, den 23.05.1997

Adolf Wirth  
2. Bürgermeister

## **Bebauungsplan Nr. 11/3**

Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Grundstück Fl.Nr. 752 am Hochfeldweg.

### **STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

#### **1. Anlaß der Bebauungsplanänderung**

Im Bebauungsplan Nr. 11 (rechtsverbindlich seit 11.09.1974) wurde der Bauraum dem damaligen Neubau (Baugenehmigung 20.04.1967) angepaßt, jedoch kein Spielraum für künftige Erweiterungen vorgesehen. Das hat zur Folge, daß der Bebauungsplan zwar eine GFZ von 1,0 festsetzt, diese jedoch aufgrund der vorgegebenen Baugrenzen nicht ausgenutzt werden kann.

Anlaß der Bebauungsplanänderung ist deshalb - entsprechend dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen - das Bestreben, zusätzlichen Wohnraum im Innenstadtbereich zu schaffen. Die bestehende Wohnanlage (16 Wohneinheiten) soll um einen dreigeschossigen Anbau mit Tiefgarage erweitert werden. Der Anbau und die Tiefgaragen liegen außerhalb des im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzten Bauraumes. Für das Areal wird eine GFZ von 0,9 sowie eine GRZ von 0,25 (ohne Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bzw. 0,60 (incl. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) festgesetzt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nach Auskunft des Landratsamtes Fürstenfeldbruck nicht möglich. Auch bei anderen Bauvorhaben in diesem Bereich (Grundstück Fl.Nr. 768/4 und 750/2) war eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (Gleichheitsprinzip soll beibehalten werden!).

#### **2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der Stadtrat hat am 20.12.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 zu ändern mit dem Ziel, daß der geplante Erweiterungsbau mit den Bestimmungen des geänderten Bebauungsplanes übereinstimmt.

Hierzu sind folgende Änderungen erforderlich:

- Erweiterung der Baugrenze nach Osten
- Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes

- Die Hälfte der bestehenden Garagen wird künftig als Nebengebäude genutzt und entsprechend im Bebauungsplan dargestellt. Ca. vier Garagen bleiben bestehen, zudem werden gegenüber diesen Garagen vier Stellplätze für Besucher festgesetzt.
- Die bisher nach alter BauNVO festgesetzte GRZ (0,2) wird auf 0,25 erhöht. Bei dieser Grundflächenzahl wird nur die Grundfläche der bestehenden Wohngebäude berücksichtigt. Zudem wird noch eine 2. Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl beinhaltet auch die Grundfläche von Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von bisher IV auf künftig III Vollgeschosse.

Fürstenfeldbruck, den 18.09.1995  
22.01.1996  
08.07.1996  
18.11.1996  
24.02.1997

geändert gem. Schreiben  
LRA vom 14.05.1997 am 21.05.1997

STADTBAUAMT  
Stadtplanung

Adolf Wirth  
2. Bürgermeister

U. Bosch

1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 20.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.12.1996 bis 23.01.1997 öffentlich ausgelegt.
3. Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 18.03.1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 02.05.1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat mit Bescheid vom 14.05.1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30.05.1997 ortsüblich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 30.05.1997 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

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

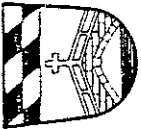
Fürstenfeldbruck, den 02.06.1997

I.V.

Wirth  
2. Bürgermeister



56 43



# BEKANNTMACHUNG

über die Anzeige  
des Bebauungsplanes Nr. 11/3  
für das Grundstück FlNr. 752 am Hochfeldweg

Der Stadtrat hat am 18.03.1997 für das Grundstück FlNr. 752 am Hochfeldweg den Bebauungsplan Nr. 11/3 als Salzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist vom Landratsamt Fürstentfeldbrunn mit Schreiben vom 14.05.1997 Nr. 21 V-610-1/6-130 gemäß § 11 Abs. 2 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Fürstentfeldbrunn, Hauptstraße 31, Zimmer 206, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

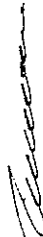
Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen Bescheid wird verwiesen.

Fürstentfeldbrunn, den 22.05.1997

STADT FÜRSTENFELDBRUNN

  
Sepp Kellerer  
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an den Amtstafeln

am: 30.05.1997

abgenommen am: 20.06.1997

(Unierschrift und Dienstbescheinigung)

## Hinweise:

### Hinweise:

- 1.- In der Begründung des Bebauungsplanes sollte bei der Darlegung der Änderungen auch die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf III angegeben werden (s. A.1. und Beschluß vom 24.02.1997).
2. Aus den vorgelegten Verfahrensunterlagen ist nicht erkennbar, ob den Bürgern und ToB - Bund Naturschutz -, die während der öffentlichen Auslegung Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben, das Ergebnis der beschlußmäßigen Behandlung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB mitgeteilt wurde. Ggf. wäre diese Ergebnismitteilung nachzuholen.
3. Bei Erstellung einer Tiefgarage ist der Grundwasserstand zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen, die ins Grundwasser reichen, sind mit einer dichten Wanne zu sichern. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (WWA Freising vom 14.01.1997).
4. Die endgültigen Ausfertigungen des Bebauungsplanes sind urkundengerecht zu gestalten und mit den Verfahrenshinweisen zu versehen.

# LANDRATSAMT FÜRSTENFELDBRUCK



STADTB AUAMT				
IV/1	IV/2	IV/3	IV/4	IV/5
22 MAI 1997				
Eilt	b.R.	z.U.	Vorl.an	Ai bis
Erhalten am:			VV:	

Gegen Empfangsbestätigung

Stadt Fürstentfeldbruck  
 z. Hd. Herrn T. Bürgermeister o. V. i. A.  
 92256 Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck, 14.05.1997

	Bitte bei Antwort angeben	
Ihre Nachricht vom/ Ihr Zeichen	Unser Aktenzeichen Sachbearbeiter	Telefon Zimmer (08141)
02.05.1997 45-/Hr	21V-610-11 6-130 Herr Wüht	519-337 217

Vollzug des § 11 BauGB;  
 Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 11/3 zur 3. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 11 für das Grundstück Fl.Nr. 752 am  
 Hochfeldweg  
 Planfertiger: Stadtbauamt Fürstentfeldbruck  
 Planfassung und Begründung vom 24.02.1997

Anlagen: 1 Aktenordner Verfahrensaktenunterlagen  
 1 Empfangsbestätigung

Es hat vor Stadtrat Fürstentfeldbruck am 18.03.1997 nach § 10  
 BauGB als Satzung beschlossen und gemäß § 11 Abs. 1 Halb-  
 Satz 1 BauGB angezeigten Bebauungsplan Nr. 11/3 zur 3. Ände-  
 rung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Grundstück Fl.Nr. 752  
 am Hochfeldweg wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbin-  
 dung mit § 2 Abs. 5 ZustVBauGB die Verletzung von Rechtsvor-  
 schriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2  
 BauGB rechtfertigen würde,

nicht geltend gemacht.

Hinweise:

1. In der Begründung des Bebauungsplanes sollte bei der Dar-  
 legung der Änderungen auch die Reduzierung der zulässigen  
 Vollgeschosse auf III angegeben werden (s. A.1. und Be-  
 schluß vom 24.02.1997).



1. Aus den vorgelegten Verfahrensunterlagen ist nicht erkennbar, ob den Bürgern und TÖB - Bund Naturschutz -, die während der öffentlichen Auslegung Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben, das Ergebnis der beschlußmäßigen Behandlung gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB mitgeteilt wurde. Ggf. wäre diese Ergebnismitteilung nachzuholen.
2. Bei Erstellung einer Tiefgarage ist der Grundwasserstand zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen, die ins Grundwasser reichen, sind mit einer dichten Wanne zu sichern. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (WWA Freising vom 14.01.1997).
3. Die endgültigen Ausfertigungen des Bebauungsplanes sind urkundengerecht zu gestalten und mit den Verfahrenshinweisen zu versehen.

## Begründung:

Gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB war die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dem Landratsamt Fürstentfeldbruck anzuzeigen. Für das Anzeigeverfahren ist nach § 206 BauGB und § 2 Abs. 5 ZustVBauGB das Landratsamt Fürstentfeldbruck die sachlich und örtlich zuständige Verwaltungsbehörde.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften war nicht geltend zu machen, da das Verfahren zum Erlaß dieser Bebauungsplan-Änderung ordnungsgemäß durchgeführt wurde und die Bebauungsplan-Änderung den Bestimmungen des Baugesetzbuches und den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 und 6 Abs. 2 BauGB).

## Weiteres Verfahren

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB ortsüblich - nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstentfeldbruck - bekanntzumachen.

Hierbei ist anzugeben, daß das Landratsamt mit Schreiben vom 14.05.1997 mitgeteilt hat, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsvorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen. Zumindest ist eine schlagwortartige Erläuterung des Inhaltes dieser Vorschriften erforderlich.

Postanschrift  
Postfach 1461  
82244 Fürstentfeldbruck

Hausanschrift  
Münchener Straße 32  
82256 Fürstentfeldbruck  
10 Minuten zur S4  
Bushaltestelle am Amt

Sprechzeiten  
Montag mit Freitag  
8.00 bis 12.00 Uhr  
mit Ausnahmen

Telefon  
Vermittlung  
08141 / 5190  
Telefax  
08141 / 5194 50

Sparkasse FFB  
Konto-Nr. 8001711  
BLZ 700 530 70

Volksbank FFB  
Konto-Nr. 32 000  
BLZ 701633 70

Postbank  
München 727 86-804  
BLZ 700 100 80



- 3 -

berner ist darauf hinzuweisen, daß die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft tritt, wo sie mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit liegt und daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Daneben sind fünf Ausfertigungen des Bebauungsplanes - versehen mit dem Bekanntmachungsvermerk -, vier Fertigungen der Begründung und eine Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens dem Landratsamt zur Anbringung des Anzeigevermerks vorzulegen.

Anschließend wird das Landratsamt ein Exemplar des Bebauungsplanes mit Begründung für die Regierung von Oberbayern entnehmen, eine Fertigung des Bebauungsplanes erhält das Vermessungsamt Fürstentum Fürstfeldbruck und jeweils zwei Exemplare des Bebauungsplanes und der Begründung verbleiben beim Landratsamt. Ein Bebauungsplan mit Begründung wird an die Stadt Fürstentum Fürstfeldbruck zurückgegeben.

## Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landratsamt Fürstentum Fürstfeldbruck schriftlich (Postfach 1461, 82244 Fürstentum Fürstfeldbruck) oder zur Niederschrift (Münchener Str. 32, 82256 Fürstentum Fürstfeldbruck) einzulegen.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist sachlich nicht entschieden werden, so kann Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht München schriftlich (Postfach 200 543, 80005 München) oder zur Niederschrift (Bayerstr. 30, 80335 München) des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

Postanschrift  
Postfach 1461  
82244 Fürstentum Fürstfeldbruck

Hausanschrift  
Münchener Straße 32  
82256 Fürstentum Fürstfeldbruck  
10 Minuten zur S4  
Ratskammer am Amt

Sprechzeiten  
Montag mit Freitag  
8 00 bis 12 00 Uhr  
mit Ausnahmen

Telefon  
Vermittlung  
0 81 41 / 51 90  
Teletax  
0 81 41 - 51 94 50

Sparkasse FFB  
Konto-Nr. 8001711  
BLZ 700 530 70

Volksbank FFB  
Konto-Nr. 32 000  
BLZ 701 633 70

Postbank  
München 727 86-804  
BLZ 700 100 80



Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

I. A.

Kieser  
jur. Staatsbeamter



Ad. ay

SE 43

Z. K. in. w. Koal!

22.05.97