



BEBAUUNGSPLAN



GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), §§ 1 und 2 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622 ff.), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO- (BayRS 2132-1-) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung

**BEBAUUNGSPLAN:**

**A. Festsetzung durch Text:**

- Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen wie folgt:
  - Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässigen Grundflächen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei II+D auf 3 Wohneinheiten und bei I+D auf 2 Wohneinheiten festgesetzt.
  - Garagen dürfen außer in den gesondert hierfür festgesetzten Flächen auch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
    - für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze
    - für Mehrfamilienhäuser für Wohneinheiten über 80 m<sup>2</sup> Wfl. 2 Stellplätze und für unter 80 m<sup>2</sup> Wfl. 1 Stellplatz

**2. Bauliche Gestaltung**

- Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.
- Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 42° festgesetzt.
- Die Dächer sind mit roten nicht engobierten Ziegeln zu decken. Zulässig sind auch durchgefärbte Betondachsteine.
- Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen. Bei den Gebäuden darf die Firstrichtung nur parallel zur längeren Seite des Gebäudes verlaufen.
- Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und farblich darauf abgestimmtes Holz zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement, Waschbeton, Metall oder Keramik.
- Quergiebel und Dachgauben sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschneiden. Dachanschnitte sind unzulässig.
- Garagenvorplätze, Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen der rückwärtigen Bauräume dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
- Im Bereich der Stichstraßen sind die Garagenvorplätze von Einfriedungen freizuhalten. Durch die Straßenverkehrsgeräusche an der Rothschwaiger Straße werden an den nördlich angrenzenden Wohnhäusern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts um ca. 10 dB(A) überschritten. Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahmen müssen deshalb die Außenbauteile dieser Wohngebäude eine Luftschalldämmung von mind. 35 dB (resultierendes Gesamtschalldämmmaß) aufweisen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Landratsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

**B. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41/5
- z.B. 108 Grundfläche in Quadratmeter in absoluten Zahlen
- z.B. I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- D Dachgeschöß (nicht als Vollgeschöß)
- Baugrenze
- ← Firstrichtung
- Fläche für Garagen
- z.B. 12 Maßangabe in Meter
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- M Fläche für das Bereitstellen von Restmüllbehältern am Abhohlag
- Sichtdreieck Innerhalb des Sichtdreiecks sind Zäune, Sträucher, Bauvorhaben jeglicher Art und allgemeine Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Straße zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 2,50 m.

**C. Hinweise:**

**1. Durch Text**

- Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.
- Es ist beabsichtigt, die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz als Eigentümer wege zu widmen.

**2. Durch Planzeichen**

- bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bei Errichtung eines neuen Gebäudes mit Ausnutzung des zulässigen Maßes der Nutzung nach der Grundstücksteilung sind die gekennzeichneten wesentlichen baulichen Anlagen zu entfernen und die Flächen gärtnerisch zu nutzen.
- z.B. 1289/6 Flurnummer

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

**D. Festsetzungen durch Text**

- Alle bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht notwendigerweise wegen der Bebauung beseitigt werden müssen. Zu jedem Bauantrag ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Als Mindestbegrünung ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 15-18 cm zu pflanzen. Bestehende Laubbäume reduzieren die Pflanzungen entsprechend.

**E. Hinweise durch Planzeichen:**

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- vorgeschlagene Baumpflanzung

Fürstenfeldbruck den .....

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

**Verfahrenshinweise**

Beb.-Plan 41/5

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.11.1992 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.1993 bis 21.01.1994 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluß ist am 25.10.1994 durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 6 S. 2 BauGB-MaßnG i.V. mit § 12 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-MaßnG i.V. mit § 12 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, des § 215 Abs. 1 BauGB und des § 9 des BauGB-MaßnG wurde hingewiesen.

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

Fürstenfeldbruck, den 09.11.1994

Eva-Maria Schumacher  
1. Bürgermeisterin

**STADT FÜRSTENFELDBRUCK**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 41/5  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

**5. TEILÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES NR. 41 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SIEDLER-/ROTHSCHWAIGER-/ZUGSPITZ-STRASSE UND NÖRDLICHE GRENZEN DER GRUNDSTÜCKE FL.NR. 1289/11 und 1289/12**

Änderung gemäß §§ 1 und 2 BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl., S. 622 ff.)

Entwurf:

STADTBAAUMT  
FÜRSTENFELDBRUCK  
STADTPLANUNG

N 1:1000

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM  
GEÄNDERT AM

02.10.1992  
24.11.1992  
13.09.1993  
09.05.1994