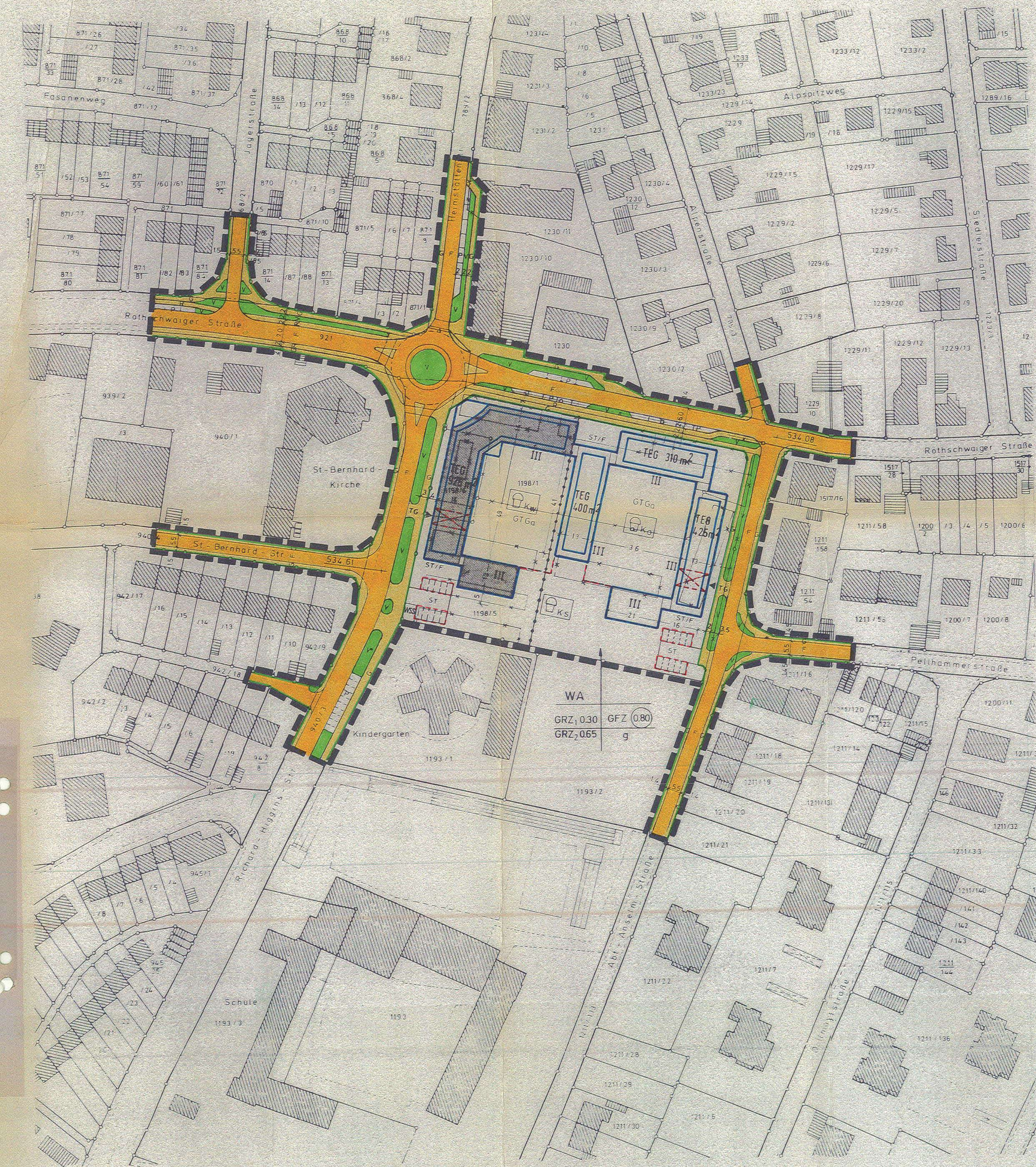




Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1.4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), §§ 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622 ff.), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**

BEBAUUNGSPLAN Nr. 47/1:

A. Festsetzung durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 sind 10 Wohnungen im Erdgeschoßbereich behindertengerecht auszustatten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 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 Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2. Die Regeln der BayBO über die Abstandsflächen für Baukörper insbesondere deren Vorschriften nach Art. 6 Abs. 4 und 5, sind einzuhalten.
- 2.3. Die Flächen des Terrassengeschoßes sind in der GFZ nicht enthalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, ausgenommen hiervon sind Anlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO.
- 3.3. Für alle Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.4. Werden innerhalb der Baugrenzen als Unterbrechung der Baukörper Zwischenbauten erstellt, sind diese auf ein Maß von maximal 4 m zu beschränken.
- 3.5. Garagenplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine Bepflanzung unmittelbar nach Fertigstellung möglich ist; die Mindestüberdeckung muß 60 cm betragen. Ebenerdige Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 3.6. Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:
 - 1 Stellplatz je 30 m² Gewerbe- und Bürohauptnutzfläche
 - 1 Stellplatz je 10 m² Nettogasträumfläche
 - 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m²
 - 2 Stellplätze über 80 m²

4. Bauliche Gestaltung

- 4.1. Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zugelassen. Im Bereich von Zwischenbauten können ausnahmsweise Pultdach oder begrüntes Flachdach errichtet werden.
- 4.2. Die max. zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 8° festgesetzt.
- 4.3. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen - in Form von Giebeln, Erkern, Wintergärten - sind zur Gliederung der Fassade bis max. 0,5 m Tiefe zulässig.
- 4.4. Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hell gestrichenes bzw. leicht getöntes Mauerwerk zulässig. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 4.5. Die Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit max. 30 cm über der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- 4.6. Im gesamten Planungsgebiet sind Einzelantennen unzulässig. Gemeinschaftsantennen sind vorzusehen. Die Anzahl und der endgültige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessungen festgelegt.
- 4.7. Die Verriegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Für befestigte Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit nicht aus betriebstechnischen und Verkehrssicherheitsgründen eine andere Gestaltung zwingend erforderlich ist.
- 4.8. Einfriedungen sind nur entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu den Fl.Nrn. 1193/1 und 1193/2 bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel zulässig.
- 4.9. Die Tiefgaragen sind durch Lichthöfe zu belichten und belüften.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den lärmzugewandten Fassaden eine Luftschalldämmung von mind. 40 dB aufweisen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Landratsamt mit den Bauanträgen vorzulegen.
- 5.2. Für die Aufenthaltsräume sowie für Büroräume sind mit dem Bauantrag Nachweise für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) vorzulegen.

B. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet"
GRZ (1) 0,30	max. zulässige Grundflächenzahl ohne Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
GRZ (2) 0,65	max. zulässige Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
GFZ 0,80	Geschößflächenzahl
III	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
g	geschlossene Bauweise
TEG	Terrassengeschoß

	z.B. 925 m²	max. zulässige Grundfläche des TEG
		Baugrenze TEG: funktionsbedingte Bauteile (z.B. Treppenhäuser und Vordächer) können die Baugrenze für das TEG überschreiten
		Fläche, auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.
		Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
		Baugrenze
	GTGa	Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
		überbaute Tiefgarageein- und -ausfahrt Mindestbreite 7 m.
	F	Öffentliche Verkehrsfläche Fahrbahn
	G/R	Öffentliche Verkehrsfläche, Gehweg/ Radweg
		Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche
	WSS	Fläche für Wertstoffsammelstelle
	AP	Parkplätze öffentlich
	ST/F	Stellplätze privat
	ST/F	Fläche für Fahrradabstellplätze (überdacht) in einer Größenordnung von mindestens jeweils 15 m². Die Fahrradabstellplätze können ausnahmsweise direkt den Hauszugängen zugeordnet werden.
		Straßenbegleitgrün
	13	Maß in Metern
	KWS	Kinderspielfeld-West 100 m² für 3-6-jährige Kinderspielfeld-Ost 100 m² für 3-6-jährige Kinderspielfeld-Süd 400 m² für 6-12-jährige

C. Hinweise

1. Durch Text

- 1.1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauplanamt ergänzt.
- 1.2. Die Energieversorgung hat durch umweltfreundliche Energiearten nach dem neuesten Stand der Technik zu erfolgen.
- 1.3. Die Abwässer werden im Mischsystem in die Ortskanalisation eingeleitet.
- 1.4. Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über die Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern.
- 1.5. Ungegliederte Wandflächen sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 1.6. Zu Bauanträgen sind Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehruzufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw. erforderlich (Art. 76 Abs. 1 BayBO).
- 1.7. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Satz 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG); die hier vorgegebenen Bauhöhenkriterien sind einzuhalten.

Unabhängig davon ist die Wehrbereichsverwaltung VI als Träger öffentlicher Belange zu Bauanträgen zu beteiligen (Art. 76 Abs. 1 BayBO). Das gilt auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 80 BayBO.

2. Durch Planzeichen

	bestehende Grundstücksgrenzen	
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen	
	z.B. 534,08	Höhenlage üNN
	z.B. 1198/1	Flurnummern
	zu beseitigende Gebäude	
	vorgeschlagene Form der Baukörper	
	Lichthof zur Belichtung und Belüftung der Tiefgarage	

D. Verfahrenshinweise

Beb.-Plan Nr. 47/1

- 1. Der Stadtrat von Fürstenfeldbruck hat in der Sitzung vom 24.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.1995 bis 07.03.1995 und 01.08.1995 bis 01.09.1995 öffentlich ausgestellt.
- 3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.09.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist ortsüblich durch Niederlegung im Rathaus der Stadt Fürstenfeldbruck und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Amtstafeln am 15.12.1995 bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Fürstenfeldbruck, den 19.02.1996

Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

- 5. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 14.11.1995 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.11.1995 den Bebauungsplan genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den

1.A.

(Jur. Staatsbeamter)

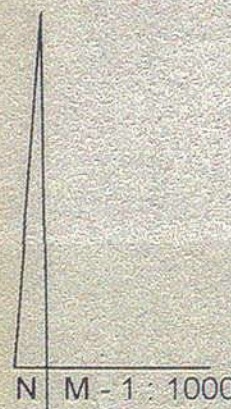
STADT FÜRSTENFELDBRUCK



BEBAUUNGSPLAN Nr. 47/1

**Für das Gebiet zwischen Richard-Higgins-,
Rothschwaiger-, Abt-Anselm-Straße
und südlicher Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1198/5
zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs
der Bevölkerung
(§ 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz)**

Entwurf: STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG



gefertigt: 10.09.1992
geändert: 20.12.1994
24.04.1995
20.06.1995
18.09.1995

geändert gem. Schreiben
LRA FFB vom 27.11.1995
am 14.12.1995