

Die Stadt Fürstenfeldbruck erklärt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.8.1976, geändert durch Gesetz vom 17.1976 (BBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.5.1978 (MBl. S. 353), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

A. Festsetzungen durch Text:
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne und Teilkarten.

1. Art der baulichen Nutzung:

- a) Das in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bauland ist nach § 9 BauG in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festzusetzen. Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 bzw. § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V. mit der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, sind unzulässig.
- b) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Für das Gewerbegebiet werden als Planungsrichtspiegel 60 dB(A) tagsüber (7.00 - 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 - 7.00 Uhr) festgesetzt.

2. Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

- a) Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 1.000 qm festgelegt.

3. Bauliche Gestaltung:

- a) Der an der Fassade erkennbare Sockel, außer im Bereich von Läden, darf nicht höher als 0,50 m über der Straßenebene (Fahrspurmitte) liegen.
- b) Abgrabungen an Gebäuden zur Belichtung der Kellerterasse sind bis zu einer Tiefe von 1,20 m, gemessen an der bestehenden Geländeoberfläche möglich. Die Abgrabung wird auf max. 1/4 der Fassadenfront begrenzt.
- c) Die Traufhöhe (Schrittante Dachfläche und Außenwandfläche) darf 7,50 m nicht überschreiten (gemessen ab Straßenebene in Fahrspurmitte).
- d) Es sind nur geneigte Dächer mit 15 - 35° Dachneigung (Sattel-, Pult- oder Siedldächer) gestattet. Als Dachdeckung sind Ziegel oder nicht glänzende Materialien in braunen oder roten Farbtönen zulässig. Flachdächer können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit ausnahmsweise von der Genehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden.
- e) Sonnenkollektoren sind als liegende zusammenhängende Dachfläche erlaubt.
- f) Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzuschließen.
- g) Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in grellen oder stark reflektierenden Ausführungen sind unzulässig. Empfohlen werden dunkelgrüne und dunkelbraune Farben. Erlaubt sind Fassadenbegrünungen mit Rankescheiben.
- h) Bei Gebäudelingen über 25,00 m sind die Baukörper nach längstens 25,00 m mit einem erkennbaren Versatz oder Vorpierung zu gliedern.

4. Werbeanlagen:

Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen aller Art besteht nach Art. 85 BayGO Genehmigungspflicht. Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt sein, mit Vorbehalt des Widerrufs, mit Bedingungen und Auflagen verbunden sein. Leuchtreklamen über Traufhöhe sind unzulässig. Gemäß Art. 107 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird bestimmt, daß Werbeanlagen aller Art an Einfriedungen unzulässig sind. An den Zufahrtsstraßen zu den Gewerbegebieten sind Übersichtstafeln mit den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zulässig.

5. Einfriedungen:

- a) Als Einfriedung sind grüne beschichtete Maschendrahtkörbe mit Stützen aus Rundrohren und einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Für Eingänge und Tore sind die notwendigen Säulen und Mauern ebenfalls zulässig; sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- b) Entlang der Maisacher Straße und der St. 2054 sind Einzäunungen aus Maschendrahtzaun nur an der Innenseite von Gehlitzpflanzungen anzulassen. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist eine Gehlitzpflanzung mit bodenständigen Gehäusen vorzusehen. Die Pflege dieser Gehlitzstreifen hat durch die Grundstückseigentümer zu erfolgen. Auch Einfriedungen an anderen Straßen sollen an der Innenseite von Gehlitzpflanzungen liegen.
- c) Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen Einzäunungen eine Höhe von 1,00 m über Straßenebene, Wegesockelkante nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze:

- a) Grenzgaragen sind zulässig. Bei bestehenden Grenzgaragen muß die Nachbargarage in gleicher Weise an die bestehende Garage anprennen.
- b) Garagen müssen mit einer Einfahrtseite mind. 5,00 m (Stauraum) von der öffentlichen Straßenebene entfernt sein.

7. Ordnung:

- a) Flächen mit Pflanzpot sind als dichte, geschlossene Pflanzfläche zu erstellen, wobei ein Strauch oder Baum je qm zu pflanzen ist. Im Bereich der neu aufzubauenden Weidränder sollten vorwiegend Sträucher der unter Ziff. 7.f) angegebenen Arten verwendet werden. Auf den Flächen mit Pflanzpot sind 10 % der Fläche mit Blumen zu bepflanzen. Verbleibende Grünflächen, die außerhalb der Flächen mit Pflanzpot liegen, sind locker und gruppenartig zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit 1 Baum und 20 Sträuchern je 100 qm Fläche festgelegt. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Blumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 500 qm Umgebungfläche ist ein Baum gem. Ziff. 7.f) zu pflanzen.
- b) Für die Gehstreifen an Grundstücksgrenzen, Weidrändern u.s. wird die Pflanzdichte auf mind. ein Baum auf 25,00 qm und ein Strauch auf je 2,50 qm festgelegt.
- c) Vorhandene Weidränder innerhalb der einzelnen Grundstücke sind auf einer Breite von mind. 1,00 m durch eine Baum- und Strauchpflanzung abzudecken.
- d) Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen. Fruchtfallende Bäume sollen an Parkplätzen nicht gepflanzt werden.
- e) Für alle Bauvorhaben ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und dem Bauantrag beizulegen. Für bereits bebauten Grundstücke kann ein Freiflächengestaltungsplan gefordert werden.
- f) Folgende Baumarten dürfen gepflanzt werden:
Bäume I. Ordnung mit einer Mindesthöhe 450/500 cm und Mindeststammumfang von 20/22 cm
Bergahorn
Eiche
Bäume II. Ordnung mit einer Mindesthöhe 250/300 cm und Mindeststammumfang von 12/14 cm
Feldahorn
Hainbuchen (Stammfläche)
Sommerlinde
Tilia
Eberesche
Sorbus aucuparia

Sträucher mit einer Mindesthöhe von 80/100 cm, 2 x verpflanzt.

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Schlehe | Fraxinus spinosa |
| Schneeball | Viburnum opulus |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hartweige | Cornus canadensis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Roter Traubenholunder | Sambucus racemosa |
| Pflaume, Gem. Kiefer | Pinus sylvestris |
| Spitzahorn | Aquilegia vulgaris |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Pflaumenblume | Prunus spinosa |
| Handrose u.a. | Canina |

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

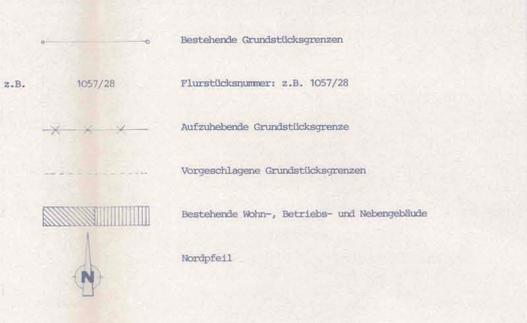
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ~~~~~ Anbauverbotszone an der Staatsstraße 2054
- Abgrenzung der unterschiedlichen baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrstraße)
- Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)
- Öffentliche Fuß- und Radwege
- Geh- und Fahrrecht für B.R.D.
- Überbaubare Flächen des Gewerbegebietes
- Fläche für Forstwirtschaft (privat)
- Straßenbegleitgrün
- (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern (private Grünflächen))
- sh. Ziff. 7.a)
- Anpflanzen z.B. Blumen mit einer Mindesthöhe 450/500 cm, Mindeststammumfang 20/22 cm
- Sträucher mit einer Mindesthöhe 80/100 cm, 2 x verpflanzt
- zu erhaltende Einzelblume und Baumgruppen
- Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bepflanzung und Begrünung sowie Abgrenzung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstielige Blumen mit Astansatz nicht unter 3,50 m
- Kurvenradius in Metern, z.B. 10,00 m
- Maßangabe in Metern, z.B. 8,00 m
- Höhenlage
- Offene Bauweise
- Pultdach
- Sheddach
- Satteldach
- Grundflächenzahl als Höchstwert
- Geschossflächenzahl als Höchstwert

II

| | |
|--|-----------------------|
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 2 Vollgeschosse | |
| Zahl der Vollgeschosse | |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform und -neigung |

C. Hinweise:

- 1. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes besteht eine Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1a des Luftverkehrsgesetzes. Bauliche Anlagen dürfen eine Bauhöhe von 15 m über dem Flughafenbezugspunkt (= 516,60 m NN) nicht überschreiten.
- 2. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone 2 der Bundeslärmschutz-VO. Das bewertete Bauerschallniveau $L_{Aeq,T}$ der Befestigungsbauteile von Luftfahrzeugen muß mindestens 45 dB(A) betragen. Im Einzelfall ist daher mit entsprechenden Auflagen zu rechnen.



Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1.000 zugrunde.

D. Verfahrensvermerke:

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.1982..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 24./25.07.1981... ortsüblich bekanntgegeben.
Siegel Fürstenfeldbruck, den
1. Bürgermeister
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a (2) BauG in der Zeit vom 11.09.1981..... bis 02.09.1981..... zur allgemeinen Aushangung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt. Auf die öffentliche Darlegung wurde ortsüblich durch P.43334.V.444444..... hingewiesen.
Siegel Fürstenfeldbruck, den
1. Bürgermeister
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.1981/02.09.1982 wurde mit Begründung in der Fassung vom 08.07.1981/02.09.1982 gemäß § 2a (6) BauG in der Zeit vom 08.10.1981/02.09.1982 u. 07.09.1982 u. 07.09.1982 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 23.08.1982/03.09.1982, und der ortsüblichen Bekanntmachung vom 27.08.1982/04.09.1982 öffentlich ausgelegt.
Siegel Fürstenfeldbruck, den
1. Bürgermeister
- 4. Der Stadtrat hat am 11.09.1982..... den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.1982..... gemäß § 10 BauG als Sitzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.
Siegel Fürstenfeldbruck, den
1. Bürgermeister
- 5. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 23.11.1982, Nr. 221/1-1102/7777-7-9182/1..... gemäß § 11 BauG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 3-Zust.VBauG/58 BauFG - vom 6.7.1982 (OVBBl. S. 450) genehmigt.
Siegel den
I.A.
- 6. Die Genehmigung ist am 21.01.1983..... ortsüblich durch ... AMTSBLATT bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden 8.15 bis 16.15 Uhr zu jedem Einzelnsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 15a BauG wurde hingewiesen.
Siegel Fürstenfeldbruck, den
1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN NR. 94/4**
Maisacher Str. - St. 2054 - Waldstrasse

PLANFERTIGER: STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
Entwurf: STEIN Reischl
Gezeichnet: Frau Wienert

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 6.7.1981
GEÄNDERT AM 6.10.1981, 11.01.1982, 22.01.1982
GEÄNDERT AM 2.02.1982, 15.06.1982
GEÄNDERT NACH RS VOM 23.11.1982 NR. 221/1-6102/PPB-7-9182/AM 27.12.1982