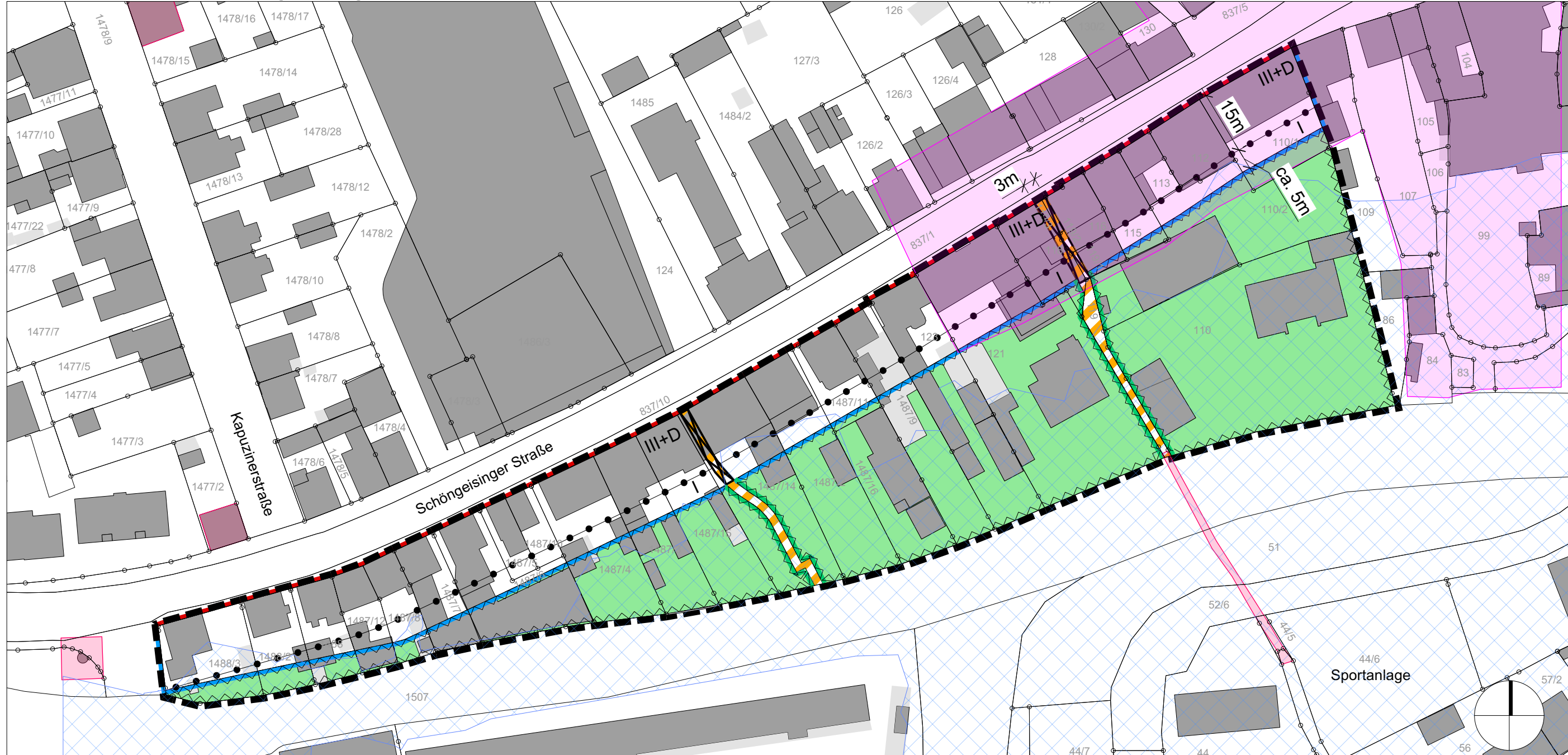


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 1/5 "Südl. Schöngeisinger Straße - Ost" M 1:1000



Präambel
Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck erlässt den **Bebauungsplan Nr. 1/5 "Südl. Schöngeisinger Straße - Ost"** gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 348) geändert wurde,

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699),

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637),

dem Bundesnaturschutzge-setz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323),

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 348),

dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) und der Planzeichenverord-nung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I. Nr. 189).

Der geplante Bebauungsplan „Südl. Schöngeisinger Straße - Ost“ überschneidet sich mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1.4 für Vergnügungsstätten, ersetzt diesen jedoch nicht in Bezug auf dessen Regelungen.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III + D Maximale Zahl der Vollgeschosse, hier z.B. drei Vollgeschosse + Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
- Bauweise, Baulinien Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Weg, hier: Fußweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Weg, hier: Fußweg überbaubar, ergeschossige Durchgängigkeit unter Gebäuden muss bis auf eine lichte Höhe von 3 m über OK Belag gewährleistet sein
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen, gärtnerisch gestaltete Bereiche
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Gestaltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Abgrenzung von Baufeldern mit verschiedener Geschossigkeit

II. PLANLICHE HINWEISE

- Neu festzusetzendes Überschwemmungsgebiet 2026, nachrichtlich übernommen
- Baudenkmäler (nach BLfD), siehe 5.6 Denkmalpflege der Begründung, Seite 15-16, nachrichtlich übernommen
- Bodendenkmäler (nach BLfD), siehe 5.6 Denkmalpflege der Begründung, Seite 15-16, nachrichtlich übernommen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bebauung
- Maß der baulichen Nutzung
- Es gilt die Geschosszahl der Ziffer 2.1.
- Bauweise
- Tiefgaragen
- Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Bereich der mit Planzeichen 15.8. festgesetzten Flächen grundsätzlich unzulässig.
- Nebenanlagen
- Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m über OK Gelände nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Pergolen) sind außerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der mit Planzeichen 9. "Grünflächen" festgesetzten Bereiche bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig und sind zwingend ohne Seitenwänden auszuführen.
- Einfriedungen
- Einfriedungen sind zulässig als Metallzaun, Holzlattenzaun oder Hanichelzaun mit einer Höhe bis 1,20 m. Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberkante. Sockel sind nicht zulässig.
- Mauern oder Stützmauern sind zulässig, wenn sie dem Hochwasserschutz im Uferbereich dienlich sind.
- Geländemodellierung
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
- Beläge
- Die befahrbaren Flächen sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Sämtliche Flächen für private Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- Oberflächenwasser
 - Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und an das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.
 - Die Entwässerung von Niederschlagswasser ist so zu gestalten, dass sie auch im Falle von Hochwasserereignissen nicht die Entwässerungskapazität beeinträchtigt oder zusätzliche Überschwemmungsgefahren erzeugt.
 - Geländemodellierung
 - Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen: Bei Erdarbeiten sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabel einzuhalten.
 - Grünordnung
 - Gehölzrodung
 - Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
 - Denkmalschutz
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE		Anlage 3
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	30.01.2024	
Billigung Vorentwurf		
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)		
Behandlung der Bedenken und Anregungen		
Billigung Entwurf Auslegungsbeschluss		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam.
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen		Fürstenfeldbruck, den
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen		Christian Götz
Satzungsbeschluss		Oberbürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 1/5 "Südl. Schöngeisinger Straße - Ost"

GROSSE KREISSTADT FÜRSTENFELDBRUCK REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB M 1:1000

24.06.2026 Bearbeitung: Bolek/Peischl Planformat: 1,160m / 0,297m

Bauamt
Stadt Fürstenfeldbruck
Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: 08141 281 4000

