



Bebauungsplan Augsburg-Dachauer Strasse in Fürstfeldbruck

Stadt : Fürstfeldbruck
Landkreis : Fürstfeldbruck

Textteil zum Bebauungsplan vom Dezember 1982
Grundlage der Bebauungsplanausarbeitung ist der Entwurf vom Juni 1980 im M 1:500, der auf der Grundlage des vergrößerten amtlichen Messungsplanes M 1:1000, sowie der Änderungen vom Februar, März, November 1981, März, Dezember 1982 und April 83 gefertigt wurde.
Die Stadt Fürstfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs.1 und §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 06.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Planbezeichnung: Bauungsplan Augsburg-Dachauer Strasse
Planfertiger : Peter-M. Kaifler Dipl.Ing.Arch. Schulweg 8 8082 Grafath
Franz Karl Pecher Dipl.Ing.Arch. Kriegerstr. 74 8034 Unterpaffenhofen

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 BBauG
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die Planteile A/B/C/D sind als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt.
1.2 Der Planenteil (E) entlang der Augsburg-Strasse ist als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Planteil A $\frac{Z}{GRZ}$ (Zahl der Geschosse) $\frac{GRZ}{Höchstgrenze}$
Planteil B II + D, III " " " 0,6
Planteil C II + D " " " " 0,6
Planteil D II + D " " " " 0,4
Planteil E I, II, III, III + D, IV " " " 1,0
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschöbfläche für jeden Bauraum angegeben. Der Bauraum wird durch Baugrenzen und vorhandene Grundstücksgrenzen bestimmt.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
Planteil A geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)
Planteil B offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) / (nur Hausgruppen sind zulässig)
Planteil C offene Bauweise
Planteil D offene Bauweise
Planteil E geschlossene Bauweise

4. Nutzungsfestsetzungen (§ 9 Abs.3 BBauG, § 4a Abs.4, 7 Abs.4 und 13 BauNVO)
Laden-, Gewerbe-, Büro- und Praxisflächen dürfen nur untergebracht werden:
im Planenteil A und E in dem EG und der 1. OG-Ebene
im Planenteil B, C und D in der EG-Ebene und ausnahmsweise in der 1. OG-Ebene, jedoch nur bis maximal 30% der Bruttogeschöbfläche
Die restlichen Geschöbflächen und die darüberliegenden Geschöbe sind der Wohnnutzung vorbehalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschöbfußbodens im Bereich des Hauseinganges darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Straßenoberkante, gemessen in Straßenmitte, liegen.

6. Baugrenzüberschreitungen
6.1 Balkone, Erker und Vordächer dürfen über die festgesetzte Baugrenze hinausragen, soweit nicht öffentliche Interessen entgegenstehen (BauNVO § 23 Abs.3 Satz 2).
6.2 Treppenanlagen zur Erschließung der 1. OG-Ebene und Erschließungselemente zu den Tiefgaragen dürfen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen liegen, sofern sie nicht die Erschließung beeinträchtigen (BauNVO § 23 Abs.3 Satz 2).
6.3 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen, als nach Art.6 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese - wie in der Planzeichnung violett dargestellt - zugelassen und festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Art. 7 Abs. 1. Satz 2 - 3 BayBO sind zu beachten.

7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
Garagen sind nur in den Planteilen C, D und E nur innerhalb der Baugrenzen, oder den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der übrige Stellplatzbedarf ist durch Tiefgaragen abzudecken, die Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan festzusetzen.

8. Einfriedigungen
Als Einfriedigungen in den Planteilen B, C und D sind außer Hecken bepflanzte Gartenmauern oder Holzelemente bis zu einer Höhe von maximal 180 cm und einer maximalen Länge von 15 m zulässig. Die Begrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum an der Adolf-Kölping-Strasse ist mit gehobelten, senkrechten Lattenzäunen bis maximal 120 cm Höhe auszuführen.
9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
9.1 Äußere Erschließung
Die Verkehrsflächen sind an den Nord-, Süd-, Westseiten teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Sie stellen den Anschluß an die rechtsgültig ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen dar.
9.2 Überdachungen
In den Planteilen A und B sind Überdachungen von Teilen der inneren Erschließungsflächen ausnahmsweise zulässig.
10. Freiflächen
10.1 Der Grünordnungsplan vom 22.6.1983 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
10.2 Verkehrsflächen der inneren Erschließung sowie Freiflächen sind gemäß Freiflächengestaltungsplan, der dem jeweiligen Bauantrag beizulegen ist, zu gestalten und zu unterhalten.
11. Trafostationen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BBauG)
Trafostationen sind in den Tiefgaragen vorzusehen.

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art, Maß und Abgrenzung der baulichen Nutzung
- MK Kerngebiet
 - WB besonderes Wohngebiet
 - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - z.B. GF 705 maximale Geschöbfläche mit Flächenangabe in m²
 - D Dachgeschöb als Vollgeschöb
 - Abstandsflächenverringerung, s. textliche Festsetzungen Nr. 6.3
 - z.B. A Planenteil
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Planteilabgrenzung, gleichzeitig Nutzungsabgrenzung
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (bezüglich der Vollgeschöbe)
 - Hauptfirstrichtung
 - privater Kinderspielplatz
 - z.B. $\leftarrow 0,00 \rightarrow$ Maßangabe in Metern

2. Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Beschränkung auf Fußgänger- und Anlieververkehr
Hinweis: Diese Fläche soll als öffentlich rechtlicher Eigentümerweg gem. Art. 53 Satz 1 Nr. 3 BayStrWG gewidmet werden
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Beschränkung auf Fußgänger- und Anlieververkehr
Hinweis: Diese Fläche soll als öffentlich rechtlicher Eigentümerweg gem. Art. 53 Satz 1 Nr. 3 BayStrWG gewidmet werden
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Durchfahrt, zugleich Zufahrt für Brand- und Katastrophenschutz, Ver- und Entsorgung, Mindestdurchfahrtshöhe = 3,50 m gem. § 3 Abs.2 DVBayBO
 - Arkaden
 - Tiefgarageein- und ausfahrt
 - Flächen für Tiefgaragen
 - Flächen für Garagen

3. Hinweis
- z.B. 268/7 Flurnummer
 - Grundstücksgrenze
 - bestehende Hauptgebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - zu beseitigende Gebäude
 - zusätzliche Erschließung
 - Fläche einer Richtfunktrasse

Gegen die hohen Grundwasserstände sind tiefgründende Bauvorhaben zu sichern (3,00 m unter Gelände).
Die Zufahrten für Brand- und Katastrophenschutz sind im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 540 m über NN zulässig.
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der inneren Teilzone C1 des Lärmschutzbereiches C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschallschutzniveau von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Anforderungen
Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Reparaturen und Renovierungen, haben bezüglich Werkstoffwahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung der Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtbildes zu dienen.
2. Dachformen
2.1 Grundsätzlich ist als Dachform das Satteldach vorzusehen.
2.2 In Ausnahmefällen können Dächer als gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen werden. Der Höhenversatz darf dabei, gemessen vom First zur Kante 1,5 m nicht überschreiten, soll aber mind. 0,50 m betragen.
2.3 Untergeordnete Dächer können als Pultdächer oder in Sonderdachformen ausgebildet werden. Beurteilte Dachterrassen bis max. 5,00 m Ansichtslänge von öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig.
3. Dachneigungen
3.1 Grundsätzlich sind Dachneigungswinkel von 40° - 47° für die Hauptgebäude vorzusehen.
3.2 Für untergeordnete Dächer sind Neigungswinkel von 15° - 47° zulässig.
3.3 Beurteilte Flachdächer für erdgeschöbige Vorbauten sind zulässig.
4. Dacheindeckungen
4.1 Als Dacheindeckung sind grundsätzlich rote Tonziegel vorzusehen.
4.2 Untergeordnete Dächer können auch als Blech- oder Glasdächer ausgeführt werden.
5. Dachaufbauten
5.1 Die Länge von Dachaufbauten darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen.
5.2 Dacheinschnitte für Dachterrassen sind nicht zulässig.
6. Traufhöhe
Erforderliche Traufhöhe muß bei gleicher Stockwerkszahl mindestens 0,5 m betragen und darf maximal 1,50 m betragen.
7. Fassadenliederungen
Schaufenster sind in Größe und Proportion (z.B. durch Sprossen- und Pfeilerliederungen) auf das Gebäude und seinen Maßstab abzustimmen.
8. Oberflächen der Fassaden
Oberflächen der Fassaden sind überwiegend als helle Putzfassaden auszubilden. Glatte und glänzende Oberflächen sowie Verkleidungen aus Platten sind nicht zugelassen. Ausnahmen hiervon können bei der Gestaltung der Schaufensterzone im Erdgeschöb zugelassen werden.
9. Farbgestaltung
Gebäude, die architektonisch eine Einheit darstellen, aber aus mehreren Eigentümerteilen bestehen, sind in Farbgebung, Material und Proportion einheitlich zu behandeln.
10. Werbeanlagen
10.1 Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form und Farbe dem Straßenraum anpassen.
10.2 Unzulässig sind: a) Großflächenwerbung b) blinkende Leuchtreklame
- 10.3 Leuchtreklamen sind so anzuordnen, daß sie nicht störend in den Wohnbereich hineinstrahlen.

Fahrensinweise

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 19.07.1983 bis 19.08.1983 in der Stadt Fürstfeldbruck öffentlich ausgelegt.
Fürstfeldbruck, den 10.05.1984
Bürgermeister
2. Die Stadt Fürstfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.11.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Fürstfeldbruck, den 10.05.1984
Bürgermeister
3. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 06.02.1984, Nr. II/IV-610-1106-534 FF gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - Zust VBauG / St BauG - vom 06.7.1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.
Fürstfeldbruck, den (Sitz der Genehmigungsbehörde)
1.A.
Bürgermeister
4. Die Genehmigung ist am 18.04.1984 ortsüblich durch Amtsblatt des LRA Nr. 14 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt Fürstfeldbruck zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 § 155a BBauG wurde hingewiesen.
Fürstfeldbruck, den 10.05.1984
Bürgermeister
- Bebauungsplan in der Fassung vom 14.4.1981 geändert am 06.4.82, 22.9.82, 16.5.83/22.06.83, 26.9.83, 21.2.84
LRA
geändert nach RE vom 06.02.1984 Nr. II/IV-610-1106-534 am 21.02.1984