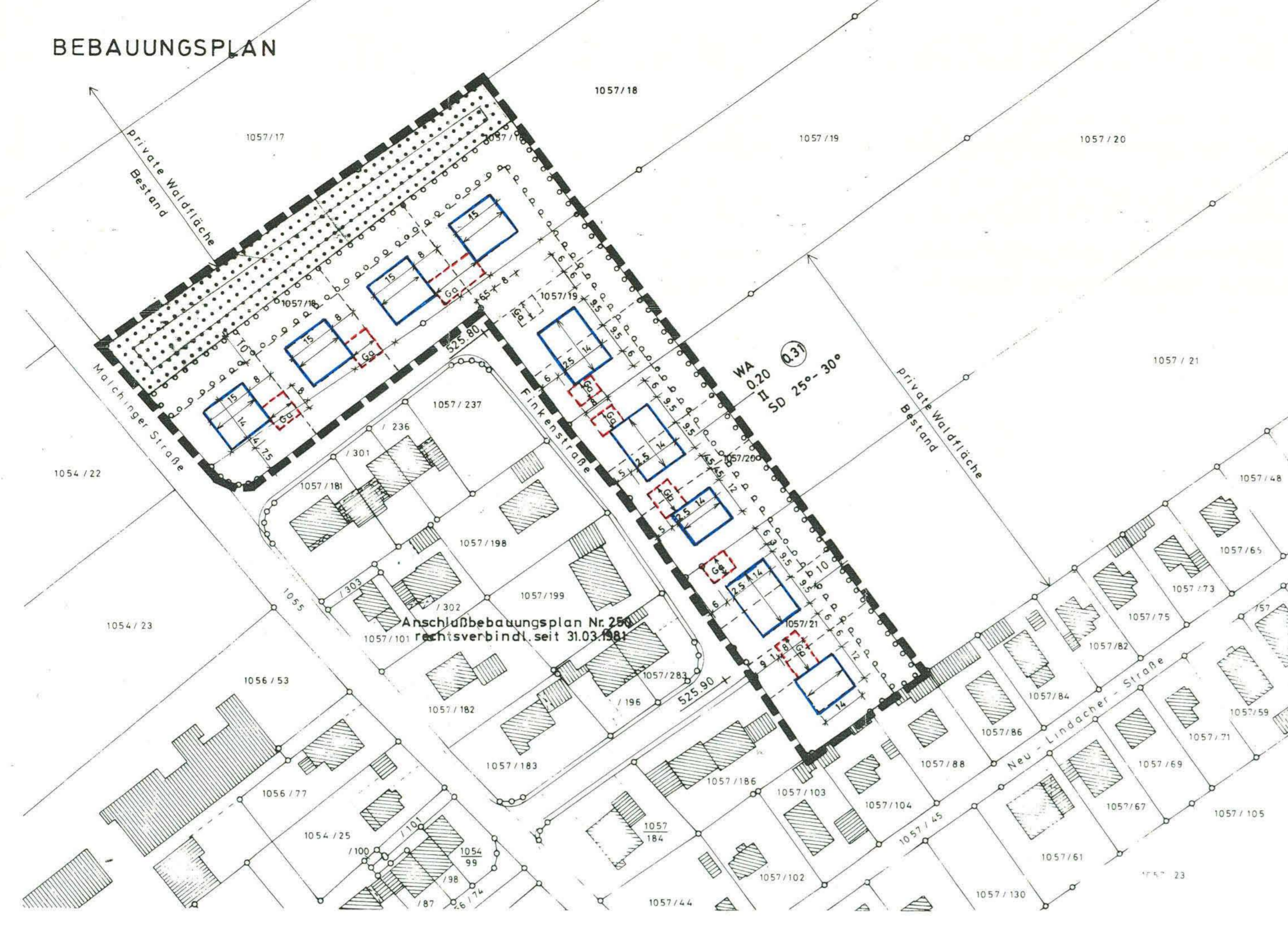


BEBAUUNGSPLAN



GRÜNORDNUNGSPLAN



Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-1), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

BEBAUUNGSPLAN:

A. Festsetzungen durch Text:
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird einheitlich mit 25 - 30° festgesetzt.
2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
2.3 Garagen und Stellplätze dürfen, außer in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
2.4 Für die Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Planungsgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3. Bauliche Gestaltung
3.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.
3.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 25 - 30° festgesetzt.
3.3 Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken.
3.4 Der Kniestock darf nur in der konstruktiv erforderlichen Höhe ausgeführt werden. Die Sockelhöhe wird auf 30 cm über Straßenoberkante beschränkt.
3.5 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen.
3.6 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Stein, Wuschbeton oder Metall.
3.7 Quergiebel sind zulässig und in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiffen. Dachneigungen und Dachgauben sind unzulässig.
3.8 Für die PKW-Abstellplätze vor den Garagen ist Asphaltbelag unzulässig.
3.9 Für die Einzünungen der Grundstücksbegrenzungen entlang der öff. Verkehrsflächen ist ein Zaun aus senkrechten Holzlaten ohne Sockel mit einer Höhe bis max. 1,00 m zu verwenden. Für die übrigen Einzünungen der Grundstücke ist auch Maschendrahtzaun von max. 1,00 m Höhe zulässig. Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aus Verkehrssicherheitsgründen nicht eingezäunt werden.

4. Immissionschutz
4.1 Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Teilzone C, der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bautakte, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI-Richtlinie 2719 E/83) entsprechen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z.B. WA Art der baulichen Nutzung "allgemeines Wohngebiet"
- (0.20) Geschoßflächenzahl
- 0.20 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- ← Firstrichtung
- SD 25°-30° Satteldach, zulässige Dachneigung 25° - 30°
- Baugrenze
- G Garagenflächen
- 14 Maße in Metern
- von jeglicher Bebauung freizuhaltende private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für den Aufbau eines neuen Waldrandes
- Fläche für Aufforstung (privat)

C. Hinweise:

- 1. Durch Text
 - 1.1 Diesen Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1.000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbaumeister ergänzt.
- 2. Durch Planzeichen
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - z.B. 525.90 Höhenlage (üNN)
 - z.B. 1057/21 Flurnummer

GRÜNORDNUNGSPLAN:

D. Festsetzungen durch Text:

- 1. Jedem Bauantrag ist im Rahmen des Einzelbauvollzuges ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes beizulegen.
- 2. Die Pflanzung nichtbodenständiger, fremdländischer sowie züchterisch beeinflusster Coniferen ist unzulässig.
- 3. Gehölzverwendung
Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle natürliche Vegetation.
 - 3.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;
Auswahl gemäß 4.1.
 - 3.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm;
Auswahl gemäß 4.2.
 - 3.3 Sträucher:
Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt;
Auswahl gemäß 4.3 und 4.4.
- 4. Auswahl zulässiger Baumarten und Sträucher:
 - 4.1 I. Wuchsordnung
in den durch Planzeichen E 3 festgesetzten Bereichen.

| | |
|-----------------------|--------------|
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Carpinus betulus | - Weißbuche |
| Platanus x acerifolia | - Platane |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Tilia cordata | - Linde |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
 - 4.2 II. Wuchsordnung
in den durch Planzeichen E 2 und E 3 festgesetzten Bereichen.

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Sorbus aria 'Magnifica' | - Mehlbeere |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Sorbus villosinif | - Eberesche |
| | - alle Obstbaumarten |
 - 4.3 in den durch die Planzeichen E 3 festgesetzten Bereichen.

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer ginnala | - Feuerahorn |
| Cornus sanguinea | - Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Euronymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Malus sargentii | - Zierapfel |
| Mespilus germanica | - Mispel |
| Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Cydonia japonica | - Quitte |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Cornus mas | - Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Spiraea vanhouttei | - Spierstrauch |
| Syringa vulgaris | - Flieder |
| Taxus baccata | - Eibe |
| Viburnum lantana | - wolliger Schneeball |
 - 4.4 in den durch Planzeichen E 2 festgesetzten Bereichen.

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | - Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Euronymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Cornus mas | - Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum lantana | - wolliger Schneeball |

5. Pflanzdichte

- 5.1 In privaten Hausgärten mindestens 1 Baum der I. Wuchsordnung und 1 Baum der II. Wuchsordnung.
- 5.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für den Aufbau eines neuen Waldrandes sind wie folgt zu bepflanzen:
 - 5.2.1 Auf eine Tiefe von 5 m zum Wald hin mit Baumarten nach D. 4.2 mit einer Mindesthöhe von 200 - 300 cm als Heister in einem Abstandsrastrer von 1,5 x 1,5 m.
 - 5.2.2 Auf eine Tiefe von 5 m zu den Wohnbaugrundstücken hin mit Sträucherarten nach D. 4.4 in einem Abstandsrastrer von 1,5 x 1,5 m.

E. Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. von jeglicher Bebauung freizuhaltende private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für den Aufbau eines neuen Waldrandes.
- 3. private Hausgärten
- 4. Baumbestand zu erhalten
- 5. Baumbestand, Beseitigung zulässig
- Fläche für Aufforstung (privat)

F. Hinweise:

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- bestehende Bebauung
- vorgeschlagene Baumbeimpflanzung gem. D. 4.1 Pflanzdichte nach D. 5.1
- vorgeschlagene Baumbeimpflanzung gem. D. 4.2 Pflanzdichte nach D. 5.1
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

G. Verfahrenshinweise:

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.1984 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauNVO). Der Bebauungsplanausschuss i.d.F. vom 18.12.1984 wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauNVO vom 28.12.1984 bis 28.01.1985 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung im Stadtbaumeister öffentlich dargestellt.
Fürstenfeldbruck, den
I. Bürgermeister
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 14.08.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauNVO vom 18.09.1985 bis 18.10.1985 im Stadtbaumeister öffentlich ausgelegt.
Fürstenfeldbruck, den
I. Bürgermeister
- 3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.01.1986 den Bebauungsplan i.d.F. vom 28.01.1986 mit Begründung gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.
Fürstenfeldbruck, den
I. Bürgermeister
- 4. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 10.06.1986 Nr. II/1V-610-11/6-612 FFB gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauFG - I BayRS 2130-3-11 genehmigt.
Fürstenfeldbruck, den
I.A.
- 5. Die Genehmigung ist am 29.07.1986 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.8 der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauNVO rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbaumeister zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BauNVO wurde hingewiesen.
Fürstenfeldbruck, den
I. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGSPLAN NR. 28/2
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
AN DER FINKENSTRASSE

GENEHMIGTE PLANFASSUNG

ENTWURF:
E. BAUER
STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

GEZEICHNET:
J. NAUDER



| | |
|----------------------------------|--|
| BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM | 26.11.1984 |
| GEÄNDERT AM | 13.12.1984, 18.12.1984 |
| GEÄNDERT AM | 14.08.1985, 28.01.1986, 01.08.1986 |
| GEÄNDERT NACH LRA VOM | 10.06.1986 NR II/1V-610-11/6-612 FFB AM 01.08.1986 |