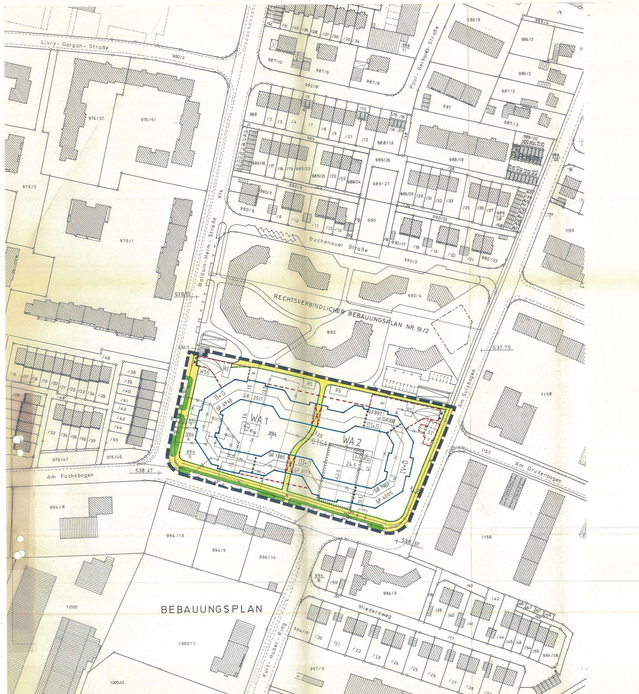
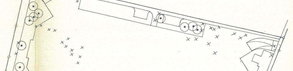


## BAUMBESTANDSPLAN

STAMMDURCHMESSER ≥ 20cm

× Baumbestand Beseitigung zulässig

○ Baumbestand zu erhalten




Satzungsbestandteil und Verfahrensvermerke nach WoBauErlG

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 1926), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -LF-, der Satz. vom 11.08.89 (GVBl. S. 580), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als Satzung

BEBAUUNGSPLAN:

A. Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan erweitert innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Teilpläne.

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind zulässig:
1.2 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für die Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind 20 Wohnungen beim Geltungsbereich auszuschließen, davon 10 Wohnungen im Einzelgenehmigungsverfahren mit Ausnahmeerteilung zur Tiefgarage.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Der Tiefgaragenbereich ist gemäß Art. 21 a Abs. 5 BauNVO in den tiefgelegten Grundgeschossebenen anrechnen. Die Geschoßfläche von Aufenthaltsräumen in DG (Nein Vollgeschoß) wird nach § 20 Abs. 3 BauNVO nicht mitgerechnet.

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 und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.3 Balkone und Erker dürfen über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen.
3.4 Für alle Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.mit § 22 Abs. 1 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten.
3.5 Nach der BauNO erforderliche Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.
3.6 Stellplatzschlüssel
- 1.5 Stellplätze je Wohneinheit
- 1 Stellplatz je 30 m² Einzelhandelsverkaufsfläche
- Gewerbenutzungsfläche - Büronutzungsfläche
- 1 Stellplatz je 10 m² Nettogeschossfläche

4. Bauliche Gestaltung
4.1 Alle Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.
4.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 36 - 42 ° festgesetzt.
4.3 Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln oder roten Betonpflanzen zu decken.
4.4 Die Dachgeschosse sind mit Gauben, hell gestrichenen sowie leicht gebrochen Mauerwerk und reflektierenden Glasgrößen zulässig.
4.5 Die Entgiechelfläche/Bodenoberbeterte wird mit max. 15 cm über der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
4.6 Die max. zulässige Firsthöhe/Höhe (H) (bei n Vollgeschoß) wird mit 50 cm von OK Rohdecke bis Schnittpunkt UK Sparren mit Außenwandkante festgesetzt. In Geschossen, die als Vollgeschosse gelten, wird keine Kniestockhöhe/-neigung festgesetzt.
4.7 Dachüberhänder über 1.25 m° sowie Dachverschnitte sind unzulässig.
4.8 Die Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1.0 m Ansichtsfläche und 1.0 m Breite haben. Ausnahmen: Sonstige Einrichtungen sind nicht zulässig.
4.9 Im gesamten Planungsgebiet sind Einzelantennen unzulässig. Gemeinschaftsantennen sind vorzusehen. Die Anzahl und der zeitgeäßige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessungen festgelegt.

4.10 Zu jedem Bauantrag im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein Freiflächengestaltungsplan über den gesamten Bereich auf der Grundlage der Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzulegen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| z.B. WA | Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" |
| z.B. OR 1085 | max. zulässige überbaubare Grundfläche |
| z.B. GF 3173 | max. zulässige Geschoßfläche |
| z.B. IV | Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| D | Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß) |
| | Firstrichtung |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßansichten |
| | Baugrenze |
| GGA | Fläche für Gemeinschaftsstellgaragen |
| TG | Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt |
| | Öffentliche Verkehrsfläche, Gehwege |
| | Radwege |
| | Begrünungsplatz öffentliche Verkehrsfläche |
| WSS | Fläche für Wertstoffsammelstelle |
| | Parkplätze öffentlich |
| | Stellplätze privat |
| RS | Fläche für Radstellplätze. Die Radstellplätze können auswahlmäßig weise direkt dem Hausgebäuden zugeordnet werden. |
| | Straßenbegleitgrün |
| | Fläche, auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können |
| | Im Erdgeschoß freizuhaltende Durchfahrt mit lichter Mindestbreite von 4.50 m und lichter Mindesthöhe von 3.50 m |
| 13.5 / 12.5 | Maße in Metern |
| | Kinderspielplatz - West 400 m² für 3-6-jährige |
| | Kinderspielplatz - Ost 600 m² für 6-12-jährige |

C. Hinweise:
1. Durch Text
1.1 Diesen Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsplätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1000 zugrunde. Der Baubestand wurde von Stadtbauamt ergänzt.
1.2 Die Erschließung, die öffentliche Verkehrsfläche - Gehwege - im bereichsmäßig als Eigentümerwege zu widmen.

2. Durch Planzeichen

| | |
|---|---|
| | bestehende Grundstücksgrenzen |
| | aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
| z.B. 346 | Höhenlage (NN) |
| z.B. 346 | Flurnummer |
| | zu beseitigende Gebäude |

GRÜNORDNUNGSPLAN:

D. Festsetzungen durch Text
1. Begrünungsplan
1.1 Die Grünflächen, wenn ohne Artbezeichnung, dem kann aus den unten aufgeführten Arten frei gewählt werden. Bei Artenbezeichnung die jeweiligen Art.
A. Acer pat. tall 3-4xv.mit ebb.600-3.0 Gr. Tr.
B. Acer pl. tall 3-4xv.mit ballen.mind.3-25
C. Tilia part. tall 3-4xv.mit 200-300
D. Tilia cat. sol 3-4xv.mit Hochstamm 20-25
E. Quercus robur sol 3xv.mit 300-350
F. Fraxinus ex. lo. 3xv.mit 400-500
G. Alnus glut. sol 3xv.mit 400-500
H. Alnus hub. sol 3xv.mit 400-500

1.2 Kleinere Bäume aus den unter aufgeführten Arten
Carpinus bet. sol.3xv.mit Br. 80-100 H. 250-350
Prunus av. sol.3xv.mit 250-300
Sorbus aucu. sol 3xv.3-3.50 Tr. 350-400
Sorbus aria sol 3xv.mit 16-18
Malus in Arten sol.3xv.mit 200-250
Crataegus mon. sol.3xv.mit 200-250
Malus in Arten sol.3xv.mit 200-250

1.3 Gebäuder und Bodendecker für sonstige Pflanzflächen mit folgenden fleischerwaÜgen Artiel:
mag. 10 % Bodendecker wie Cotoneaster, Symphoricarpus usw.
mag. 20 % Sträucher mindestens mit. Größen 2xv.4ö
mind. Größen 5x 2xv.ca 80-100
davon mind. 20 % aus der Frst. nellcl. Vegetation
Cornus mas, Corylus avell., Crataegus mon., Ligustrum vulg.
Cornus sanguinea, Cornus sericg., Prunus spinosa, Lonicera xyl.,
Ligustrum vulg., rhamnus frang., euonymus europaeus, Rosa erv., Viburnum lantana

1.4 Kletterpflanzen an den Fassaden
Es sind mindestens jeweil auf 10 m Fassadenlänge 1 Stck. Kletterpflanze aus den unter aufgeführten Arten zu setzen
Wisteria sin. mit Kletterhilfe
Polygonum aubertii mit Kletterhilfe
Akebia quinata mit Kletterhilfe
Clematis montana mit Kletterhilfe
Clematis patriciatis mit Kletterhilfe
Hydrangea petiol.
Parthenocissus tric. Veitchii
Parthenocissus Quinquefolia Engelmannii
Hedera helix

1.5 Neupflanzungen
Die Pflanzung der Kindergespielplätze ist die Anpflanzen gültiger Pflanzenarten unzulässig.
Zulässige gültiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 Nr. 354-5/7642; Bundesanzeiger Nr. 67 vom 10.04.1975 S. 5-6)

2. Fürsgetaltsrechtliche Arbeiten
Der vorhandene Mutterboden ist bei zur Wiederverwendung in fachgerechten Mieten zu lagern und mit Grünsäeigung wie z.B. Lupinen etc. einzusähen.

1.7 Die Überschüttung der TG im Bereich der Vorgartbaumflächen muß mind. 60 cm betragen. Im Bereich der Grünflächen muß die Überschüttung der TG im Lichtmess von 5 m mind. 100 cm betragen. Dieses kann durch Überhöhen des Geländes oder durch Abpanken der TG erfolgen.

1.8 Der Mutterboden/-mieten außerhalb der TG hat in folgenden Stärken zu erfragen:
Baumgruben für Großbäume: 0.200 m, Tiefe 1.20 m
Baumgruben für Kleinbäume: 0.1.00 m, Tiefe 0.80 m
sonstige Pflanzflächen für Zier- und Deckstrauücher 40 cm
Rasenflächen 20 cm

1.9 Mietergärten
Die Anlegung der Mietergärten hat im Zuge der Gesamtplanung zu erfragen. Die im Freiflächengestaltungsplan ausgewiesene Begrünung innerhalb der Mietergärten ist fleisterrechtl. der Gesamtbegrünung und ist zu erhalten. Dem Mieter soll jedoch mind. 225 der Fläche zur eigenen Begrünung freigestellt werden. Die Einfriedungen der Mietergärten dürfen als Heckenbepflanzung eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.

1.10 Auf dem Grundstück sind an geeigneter Stellen Anlagen zur Kompostierung aufzustellen.

II. Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|---|---|
| | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes |

Neuaffforstung:

| | |
|---|---|
| | Großkronige Bäume, Standort Innerhalb 2 m variabel, Abeißschäden sind anzuhalten |
| | Großkronige Bäume, Standort innerhalb 20 m variabel |
| | Kleinkronige Bäume, Standort innerhalb 2 m variabel Abeißschäden sind anzuhalten |
| | Kleinkronige Bäume, Standort innerhalb 20 m variabel |
| | sonstige Pflanzflächen für Zier- und Deckstrauücher und Bodendecker |
| | Mietergärten, die den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet werden |
| | Als private Grünflächen gärtnerisch gestaltete, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 5 Abs. 1 BayBO) |

F. Hinweise:

| | |
|---|---|
| | vorgeschlagene Form der Baukörper |
| | öffentliche Verkehrsfläche, Gehwege |
| | Radwege |
| GGa / RS | Kinderspielplatz West 400 m² / Ost 675 m² |

G. Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB und Art. 2 § 1 Abs. 1 und 2 WoBauErlG).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.01. - 04.02.1991 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.1991 bis 09.08.1991 öffentlich ausgelegt (Art. 2 § 2 Abs. 3 WoBauErlG)

4. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.10.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 02.12.1991 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB und Art. 2 § 2 WoBauErlG i.V. mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 11.12.1991 auf Verfahrensfehler hingewiesen.

6. Der Stadtrat hat am 28.01.1992 den Satzungsbeschluß vom 29.10.1991 aufgehoben.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V. m. § 2 Abs. 3 WoBauErlG vom 17.02.1992 bis 03.03.1992 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 31.03.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat am 29.04.1992 die Genehmigung des Bebauungsplanes (§ 11 Abs. 1 BauGB und Art. 2 § 2 WoBauErlG i.V. m. § 2 Abs. 2 ZustVBauGB) beim Landratsamt Fürstenfeldbruck beantragt. Das Landratsamt hat mit Beschreid vom 22.06.1992 die Genehmigung erteilt (§ 11 Abs. 2 BauGB).

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 31.07.1992 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 78 der Stadt Fürstenfeldbruck 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 und Art. 2 § 9 WoBauErlG wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstenfeldbruck, den .....

Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

# BEBAUUNGSPLAN NR. 51/1 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET AM SULZBOGEN / AM FUCHSBOGEN / BALDUIN-HELM-STRASSE UND NÖRDLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE DER FL.NR. 994/1 ZUR DECKUNG EINES DRINGENDEN WOHNBEDARFS DER BEVÖLKERUNG (§ 1 WoBauErlG)

Entwurf: H. Reischl
Stadtbaumeister

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

N M. - 1:1000

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 12.02.1990
GEÄNDERT AM 30.07.1990 / 08.10.1990 / 30.04.1991
25.06.1991 / 29.10.1991 / 28.01.1992
31.03.1992

GEÄNDERT NACH LRA VOM 22.06.1992 Nr. 21V-610-11/6-755 AM 02.07.1992

51/1. 01b