

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 -GO- (BayRS 2020-1-1-11), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 877), 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 .

B E B A U U N G S P L A N :

A. Festsetzung durch Text:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Tekturen.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 4 bzw. § 6 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete bzw. als Mischgebiete festgesetzt.
 - 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**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Größe der Grundfläche, die Größe der Geschosfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Der Tiefgaragenbonus ist gem. Art. 21 a Abs. 5 BauNVO in der festgesetzten Bruttogeschosfläche enthalten.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baurennen festgesetzt.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen in Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nur innerhalb der Baurennen zulässig.
 - Nach BayBO erforderliche Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Überdachte Stellplätze dürfen nur in den gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
 - Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen. Bei den Hauptdächern sind Walme oder Krüppelwalme unzulässig.
 - Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 36° - 42° festgesetzt.
 - Die Satteldächer sind mit roten, nicht engoblierten Ziegeln zu decken.
 - Untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung den Hauptgebäuden anzupassen.
 - Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, halbgewöhnliches Mauerwerk und farblich darauf abgestimmtes Holz zulässig.
 - Die Erdgeschosßbodenoberkante wird mit max. 15 cm über der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Die max. zulässige Kniestockhöhe wird mit 50 cm von OK. Rohdecke DG. bis Schnittpunkt UK. Sparren mit Außenwandkante festgesetzt. In WA1/WA2 wird darüber hinaus die max. Firsthöhe mit 27m über überkante öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Dachflächenfenster über 0,50 qm sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - Die Einfriedungen der Mietergärten dürfen als Heckenbepflanzung eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 4. Bauliche Gestaltung**
 - Im gesamten Planungsbereich sind Einzelantennen unzulässig. Gemeinschaftsantennen sind vorzusehen. Die Anzahl und der endgültige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessungen festgelegt.
- 4.11 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. MI 2 Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" mit Numerierung
- z.B. WA 1 Art der baulichen Nutzung "allgemeines Wohngebiet" mit Numerierung
- z.B. [1175] maximal zulässige Geschosfläche je überbaubare Fläche
- z.B. 553 maximal zulässige überbaubare Grundfläche je überbaubare Fläche
- z.B. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze je überbaubare Fläche
- D Dachgeschosß (nicht als Vollgeschosß)
- ← Firstrichtung
- 9 geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Baurenze
- OTGa Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen
- Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsfläche Gehwege und Plätze
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrserhöhte Wohnstraße)
- Straßenbegrenzungslinie
- o Parkplätze o = öffentlich p = privat
- Verkehrsleitgrün
- Öffentliche Grünfläche
- Im Erdgeschosß freizuhaltende Durchfahrt mit lichter Mindestbreite von 6,00 m und lichter Mindesthöhe von 3,50 m.
- z.B. 13 Maße in Metern
- In diesen Bereichen dürfen die nach BayBo erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Diese Flächen dürfen gegebenenfalls überdacht werden.

C. Hinweise:

- 1. Durch Text**
 - Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes in Maßstab 1 : 1 000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt erahnt.
 - Es ist beabsichtigt, die Öffentliche Verkehrsfläche, Gehwege und Plätze als Eigentumswege zu widmen.
- 2. Durch Planzeichen**
 - o bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzuhobende Grundstücksgrenzen
 - z.B. 538 57 Höhenlage INN
 - z.B. 992 Plannummer
 - Radweg

D. Festsetzungen durch Text

- 1. Neupflanzung**
 - Großkronige Bäume, wenn ohne Artenbezeichnung, dann kann aus den unten aufgeführten Arten frei gewählt werden. Bei Artenbezeichnung die jeweilige Art.
 - A Acer plat. sol 3-4xv mb 400-500 2-3 Gr. Tr.
 - A1 Acer plat. sol 3-4xv mb Hochstamm 20-25
 - T Tilia plat. sol 3-4xv mb 300-350
 - T1 Tilia plat. sol 3-4xv mb Hochstamm 20-25
 - Q Quercus robur sol 3xv mb 300-350
 - F Fraxinus ex. sol. 3xv mb 400-500
 - P Pinus sylv. sol 3xv mb 200-250
 - A1 Ailanthus alt. sol 3xv mb 400-500
 - Kleinkronige Bäume aus den unten aufgeführten Arten
 - Carpinus bet. sol 2xv mb Br. 60-100 H. 200-250
 - Acer camp. sol 3xv mb 200-250
 - Sorbus auc. sol 3xv mb 2-3 Gr. Tr. 350-400
 - Sorbus aria sol 3xv mb 16-18
 - Crataegus carr. sol 3xv mb 200-250
 - Crataegus mon. sol 3xv mb 200-250
 - Malus in Arten sol 3xv mb 200-250
 - Sträucher und Bodenbedecker für Sonstige Pflanzflächen mit folgendem flächenmäßigen Anteil:
 - max. 10 % Bodenbedecker wie Cotoneaster, Symphoricarpos usw.
 - mind. 90 % Zier- und Decksträucher mind. Größen 2xv ob mind. Größen 3xv ob 80-100
 - davon mind. 20 % aus der Pot. natürl. Vegetation, Galio-Carpinetum typicum wie unten aufgeführte Arten: Corylus avellana, Cornus sang., Prunus spinosa, Lonicera xyl., Ligustrum vulg., thymus frang., euonymus europaeus, Rosa arv., Viburnum lantana.

- 1.4 Kletterpflanzen an den Fassaden**
Im Durchchnitt ist auf 10 m Fassadenlänge 1 Stck. Kletterpflanze aus den unten aufgeführten Arten zu setzen:
Wisteria sin. mit Kletterhilfe
Polygonum auberti mit Kletterhilfe
Aristolochia dur. mit Kletterhilfe
Clematis vitalba mit Kletterhilfe
Clematis paniculata mit Kletterhilfe
Hydrangea pet.
Parthenocissus tric. Veitchii
Parthenocissus Quinquefolia Engelmannii
Hedera helix
- 1.5 Negativpflanzenliste**
Im Bereich der Kinderspielplätze ist die Liste der "GARTENPFLANZEN MIT GIFTIGEN UND UNVERTRÄGLICHEN PFLANZENTEILEN" des Baureferats der Stadt München zu beachten.
- 1.6 Vegetationstechnische Arbeiten**
Der vorhandene Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung in fachgerechte Mieten zu lagern und mit Gründüngung wie z.B. Lupinen etc. anzubäuen.
- 1.7 Die Überschüttung der TG im Bereich der Vegetationsflächen muß mind. 60 cm betragen.** Im Bereich der Großblüme muß die Überschüttung der TG im Umkreis von 5 m mind. 100 cm betragen. Dieses kann durch Überbilden des Geländes oder durch Absenken der TG erfolgen.
Im großen Innenhof sind mind. 2 Großblüme mit Fränkschlöß zu setzen. Im kleinen Innenhof ist mind. 1 Großblüme mit Fränkschlöß zu setzen. Der freigebläute Bereich muß pro Baum ca. ein Stellplatz betragen.
- 1.8 Der Mutterbodeneinbau außerhalb der TG hat in folgenden Stärken zu erfolgen:**
Baumgruben für Großblüme Ø 2,00 m, Tiefe 1,20 m
Baumgruben für Kleinblüme Ø 1,50 m, Tiefe 0,80 m
Sonstige Pflanzflächen für Zier- und Decksträucher 40 cm
Rasenflächen 25 cm
- 1.9 Mietergärten**
Die Einfriedung der Mietergärten hat in Zuge der Gesamtplanung zu erfolgen. Die im Freiflächengestaltungsplan ausgewiesene Begrünung ist innerhalb der Mietergärten als Bestandteil der Gesamtplanung und ist zu erhalten. Den Mieter soll jedoch mind. 2/3 der Fläche zur eigenen Begrünung freigestellt werden. Die Einfriedungen der Mietergärten dürfen als Heckenbepflanzung eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind nicht zulässig.

E. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes
- priv. Kinderspielplatz, der Allgemeinheit zugänglich
- Neupflanzung**
 - Großkronige Bäume, Standort innerhalb 2 m variabel, Alleefluchten sind einzuhalten
 - Großkronige Bäume, Standort innerhalb 20 m variabel
 - Kleinkronige Bäume, Standort innerhalb 2 m variabel, Alleefluchten sind einzuhalten
 - Kleinkronige Bäume, Standort innerhalb 20 m variabel
 - Sonstige Pflanzflächen für Zier- und Decksträucher und Bodenbedecker
- MI 2 Mietergärten, die den Erdgeschosßwohnungen zugeordnet werden.
private Grünflächen

F. Hinweise:

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- Öffentliche Verkehrsfläche Gehwege und Plätze
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- vorgeschlagene Pflanzung Kleinkroniger Bäume. Der genaue Standort dieser 10 Bäume wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

G. Verfahrenshinweise:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.04.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.1985 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauG).
Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 18.12.1984 wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauG vom 28.12.1984 bis 28.01.1985 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Auslegung und Erörterung in Stadtbauamt öffentlich dargelegt.
Fürstenfeldbruck, den

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.01.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauG vom 11.03.1986 bis 11.04.1986 in Stadtbauamt letztmalig öffentlich ausgestellt.
Fürstenfeldbruck, den

1. Bürgermeister

3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.06.1986 den Bebauungsplan i.d.F. vom 03.06.1985 mit Begründung gemäß § 10 BauG als Satzung beschlossen.
Fürstenfeldbruck, den

1. Bürgermeister

4. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 13.10.1986 Nr. II/1 - 610 - 11/6 - 811 gemäß § 11 BauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/StBauG - (BayRS 2130-3-1) genehmigt.
Fürstenfeldbruck, den

1.A.

5. Die Genehmigung ist am 30.10.1986 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden in Stadtbauamt zur Einsicht bereit.
Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2, § 155a BauG wurde hingewiesen.
Fürstenfeldbruck, den

1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG:

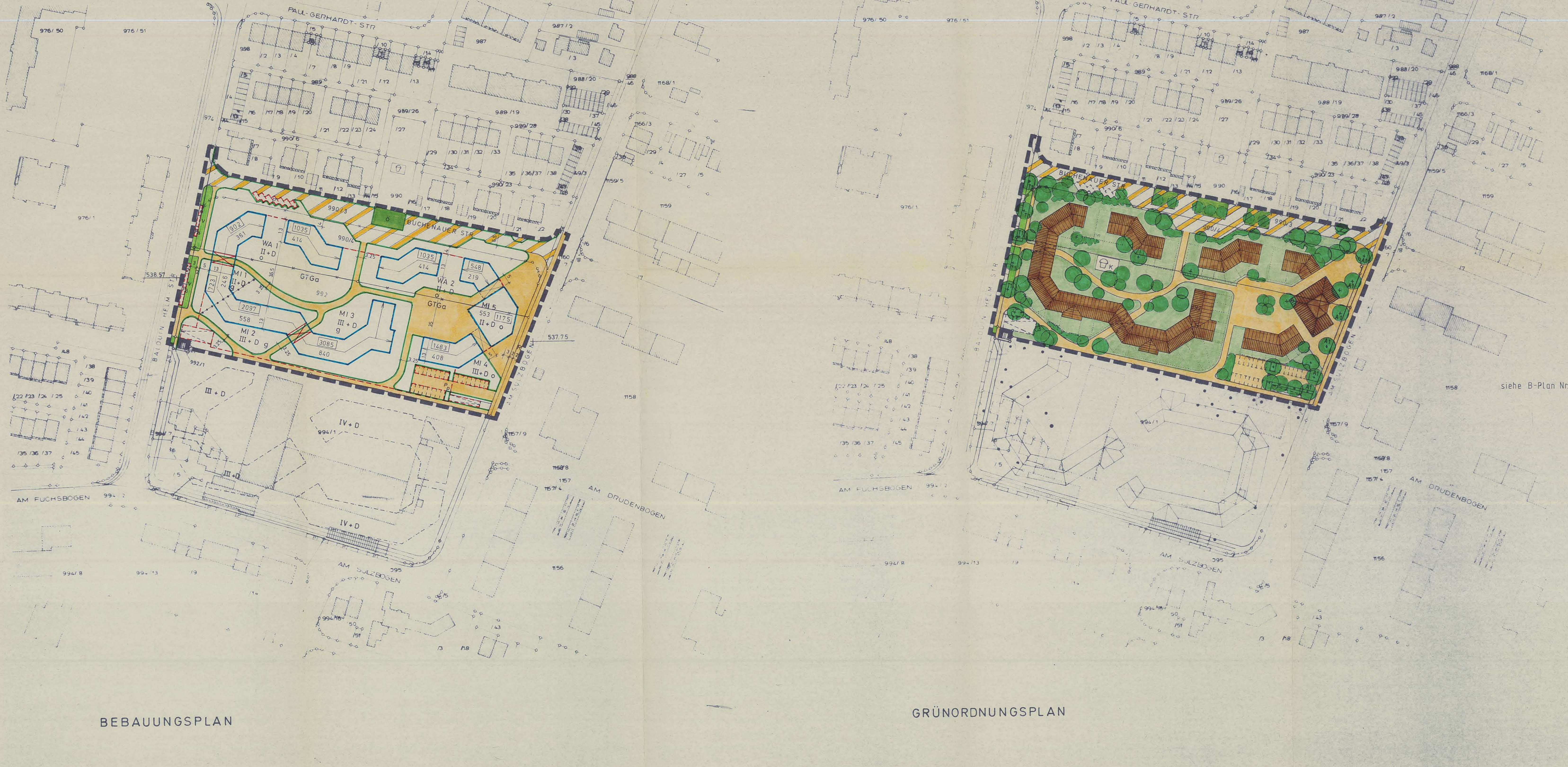
BEBAUUNGSPLAN NR. 51/2 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET AM SULZBOGEN SATZUNGS - PLANFASSUNG

ENTWURF: E. BAUER
GEZEICHNET: J. NAUDER

STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

N M - 1:1000

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 29.10.1984
GEÄNDERT AM 04.12.1984, 16.12.1984
GEÄNDERT AM 30.08.1985, 28.01.1986
GEÄNDERT NACH LRA VOM 29.01.1986
KEINE ÄNDERUNG ERFORDERLICH NR AM



BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN

siehe B-Plan Nr. 51/2-1