

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2353), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 11.09.1989 (BGBl. I S. 585), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO (BayRS 2192-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), 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.

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die Baubereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für die Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschollflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. **S. BPl 63/1**
 - Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO kann im Baubereich WA 7 den Grundstücksflächen in Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO der Flächenanteil des Kleinkinderspielflächens ausnahmsweise hinzurechnen werden. Dabei kann jedes im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstück (Hauszahl) 1/27 der Fläche des privaten Kleinkinderspielflächens angerechnet werden.
 - Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 **S. BPl 63/1** wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen (nicht Vollgeschosse) mitzurechnen sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Garagen und Stellplätze dürfen, außer in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dies gilt bezüglich der Baugrenzen nicht für WA 6 und WA 7. Hier sind die Garagen in den festgesetzten Gemeinschaftstiegaragen **S. BPl 63/1** nachzuweisen.
 - Hebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baubereichen WA 7 und WA 8 nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der für Garten- und Gerätehäuschen festgesetzten Flächen zulässig. **S. BPl 63/1**
 - Für alle Baubereiche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baubereichen WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 nur Einzel- und Doppelhäuser, im Baubereich WA 7 nur Doppelhäuser und Hausgruppen und in den Baubereichen WA 1 und WA 2 nur Einzelhäuser zulässig sind.
- Bauliche Gestaltung**
 - Als Dachforme sind nur Satteldächer zugelassen.
 - Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 40° festgesetzt.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Kronehöhe mit 30 m festgesetzt (von OK Rohdecke bis zum Scheitelpunkt UK Sparren mit Außenwand).
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Sockelhöhe mit 20 m festgesetzt (von OK öffentl. Verkehrsfläche bis Fußbodenebene Erdgeschoss).
 - Bei Doppelhausbebauung sind die Haushälften gestalterisch einander anzugleichen.
 - Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken.
 - Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das dazugehörige Wohngebäude auszuführen.
 - Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, weißgestrichenes Mauerwerk und farbloß imprägniertes, helles Holz zulässig.
 - Querriegel und Dachgäuben sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hausdach einzuschließen. Schieppruben und Dachflächenfenster über 0,40 m² sowie Oberkante sind unzulässig. **S. BPl 63/1**
 - Die PKW-Abstellplätze vor den Garagen sind mit Großpflastersteinen mit Grasfügen zu befestigen.
 - Die Vorgartenflächen der Hausgruppen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus, müssen auf die Länge der Gebäudefronten frei von jeglicher Einzäunung bleiben, die bauliche Anlagen darstellen.
 - Für die Einfriedung der Vorgartenflächen sind nur Zäune aus senkrechten Holzlaten bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
 - Für alle übrigen Einfriedungen sind neben Zäunen aus senkrechten Holzlaten auch Maschendrahtzäune bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
 - In gesamten Planungsbereichen sind Einzelantennen unzulässig. Gemeinschaftsantennen sind vorzusehen. Die Anzahl und der endgültige Standort hierfür wird entsprechend dem Ergebnis der Empfangsmessungen festgelegt.
 - Die Grünordnung und die zulässige Bepflanzung werden im Grünordnungsplan festgesetzt.
- Immissionsschutz**
 - Die Krone des Schallschutzwalles entlang der Bahnlinie wird mit 2,50 m über Gleisoberkante festgesetzt. Der Böschungfuß des Walles ist an die rückwärtigen Mastfundamente der Fahrlinie zu legen.
 - In den Baubereichen WA 1, WA 2 und WA 4 sind, soweit die Gebäude außerhalb der Isophone liegen, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 und Außenwände mit einem Flächengewicht von mind. 150 kg/m² vorzusehen. Außerdem sind zumindest die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer im Obergeschoß der Wohnungen an der schallabgewandten Seite zu situieren.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA 3 Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" mit Numerierung des Baubereiches
- 0,30 Geschollflächenzahl
- 0,20 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Firstrichtung
- D Dachgeschoß (nicht als Vollgeschos)
- D(V) Dachgeschoß (auch als Vollgeschos)
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Haushälften gestalterisch einander anzugleichen.
- ▲▲▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

- Flächen für Garagen
- Flächen für Gemeinschaftstiegaragen für WA 7
- Tiefgaragen-Ein- und -Ausfahrt
- Achsenmaß der Bauräume in Metern
- Maße in Metern
- Fläche für Sammelmüllanlagen
- öffentliche Verkehrsfläche Gehweg
- private Erschließungsfläche (Wohnweg) im WA 6
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Wohnstraße)
- mindestens 1,80 m tiefer Pflanzstreifen in öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Parkplätze
- Fläche für Stellplätze
- Öffentliche und der Allgemeinheit zugängliche private Grünflächen, festgesetzt als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Öffentliche Grünfläche Schallschutzwall, festgesetzt als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Auf der gleichseitigen Mäulfläche entlang der Bahnlinie dürfen nur niedrigwachsende Sträucher gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist hier ausgeschlossen.
- öffentlich
- privat
- privater Kleinkinderspielflatz
- öffentlicher Kinderspielflatz für alle Altersgruppen
- Sichtdreiecke: Innerhalb von Sichtdreiecken sind Zäune, Sträucher, Bauvorhaben jeglicher Art und allgemeine Sichthindernisse nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über OK Straße zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 2,50 m.
- Fläche, auf der Garten- und Gerätehäuschen errichtet werden dürfen (nur für WA 7)
- einseitige, begrünte Mauerabsterverwand

C. Hinweise:

- Durch Text**
Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.
 - Durch Planzeichen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - aufrhebende Grundstücksgrenzen
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - zu beseitigende Gebäude
 - z.B. 538,68 Höhenlage NN
 - z.B. 1051 Flurnummer
 - Schallschutzisophon 45 dB (A) nachts in 3,50 m Höhe über Geländeoberkante
 - Schallschutzisophon 45 dB (A) nachts in 9,00 m Höhe über Geländeoberkante
 - es gilt die gleiche Nutzungsschablone

GRÜNORDNUNGSPLAN:

D. Festsetzungen durch Text:

- Die Pflanzung nichtbodenständiger, fremdländischer sowie züchterisch beeinflusster Coniferen ist unzulässig.
- Gehölzverwendung**
Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle natürliche Vegetation.
 - Bäume I. Wuchshordnung:**
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm; Auswahl gemäß 3.1
 - Bäume II. Wuchshordnung:**
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm; Auswahl gemäß 3.2
 - Sträucher:**
Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt; Auswahl gemäß 3.3
- Auswahl zulässiger Baumarten und Sträucher:**
 - I. Wuchshordnung**
für die durch Planzeichen E 9 und Text D 2.1 festgesetzten Bäume
Fagus sylvatica - Rotbuche
Carpinus betulus - Weißbuche
Platanus x acerifolia - Platane

3.2 II. Wuchshordnung

- Für die durch Planzeichen E 10 und Text D 2.2 festgesetzten Bäume
- Carpinus betulus - Weißbuche
- Sorbus aucuparia - Mehlbeere
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus villosa - Eberesche
- alle Obstbaumarten

3.3 in den durch die Planzeichen E 2 mit E 4 festgesetzten Bereichen

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer ginnala - Feuerahorn
- Cornus sanguinea - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuß
- Eurosmia europaeus - Zierapfel
- Malus sargentii - Zierspindel
- Mespilus germanica - Mispel
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Cydonia japonica - Quitte
- Rosa canina - Hundrose
- Spiraea vanhouttei - Spierstrauch
- Trifolium vulgare - Flieder
- Salix baccata - Weide
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

4. Pflanzdichte

- Je Reihenhaustrückstück mindestens 1 Baum der II. Wuchshordnung.
- Je Reihenhaustrückstück mindestens 1 Baum der I. Wuchshordnung.
- Auf den sonstigen Baugrundstücken je 250 m² mindestens 1 Baum der I. Wuchshordnung.

- Die privaten Kleinkinderspielflächen sind allgemein zugänglich zu halten. Das Anpflanzen giftiger Pflanzenarten in der Nähe der öffentlichen und privaten Kinderspielflächen ist unzulässig. (Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 Nr. 354-5704/2, Bundesanzeiger Nr. 67 vom 10.04.1975, S. 5-6).

Der bestehende Waldrand entlang der südwestlichen Begrenzung des Bebauungsbereiches ist unverändert zu belassen. Dies gilt auch für überhängenden Bewuchs, insbesondere im Bereich der Weidenstraße. Die Pflege des Waldrandes darf ausschließlich vom Bayer. Forstamt Fürstenfeldbruck vorgenommen werden.

E. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Öffentliche und der Allgemeinheit zugängliche private Grünflächen, festgesetzt als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Öffentliche Grünfläche Schallschutzwall, festgesetzt als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Auf der gleichseitigen Mäulfläche entlang der Bahnlinie dürfen nur niedrigwachsende Sträucher gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist hier ausgeschlossen.
- private Hausgärten, in denen bei Einzel- und Doppelhausbebauung je 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer Laubbäum der Wuchshordnung gem. D. 4-3 zu pflanzen ist.
- zu erhaltender Bewuchs des bestehenden Waldrandes auf privaten Grundstücksflächen
- bestehender, zu erhaltender Waldrand
- Baumbestand zu erhalten
- Baumbestand, Beseitigung zulässig
- zu pflanzende Bäume gem. D 3.1
- zu pflanzende Bäume gem. D 3.2

F. Hinweise:

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- bestehende Bebauung
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Verkehrsfläche als Gehweg
- vorgeschlagene Baumbepflanzung gem. D 3.1 Pflanzdichte nach D 4
- vorgeschlagene Baumbepflanzung gem. D 3.2 Pflanzdichte nach D 4
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- privater Kleinkinderspielflatz
- öffentlicher Spielplatz für alle Altersgruppen
- Fläche, auf der Garten- und Gerätehäuschen errichtet werden dürfen (nur für WA 7)

G. Verfahrenshinweise:

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.02.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.10.1983 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 29.09.1983 wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauGB vom 17.10.1983 bis 17.11.1983 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt. Fürstenfeldbruck, den 04.03.1993. 1. Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.11.1984 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauGB vom 18.12.1984 bis 18.01.1985 im Stadtbauamt zum ersten Mal öffentlich ausgestellt. Fürstenfeldbruck, den 04.03.1993. 1. Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.06.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauGB vom 20.08.1985 bis 20.09.1985 im Stadtbauamt zum zweiten Mal öffentlich ausgestellt. Fürstenfeldbruck, den 04.03.1993. 1. Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 06.07.1990 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.11.1990 bis 20.12.1990 im Stadtbauamt letztendlich öffentlich ausgestellt. Fürstenfeldbruck, den 04.03.1993. 1. Bürgermeisterin
- Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.09.1992 den Bebauungsplan i.d.F. vom 29.09.1992 mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Fürstenfeldbruck, den 04.03.1993. 1. Bürgermeisterin
- Die Stadt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan am 05.11.1992 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB den Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 02.02.1993 mitgeteilt, daß eine Verzögerung vom Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird (§ 11 Abs. 3 BauGB). Fürstenfeldbruck, den 04.03.1993. i.A. jur. Staatsbeamter
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 29. MRZ. 1993 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln und Niederlegung im Rathaus 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 und des § 215 Abs. 1 BauGB 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 04.03.1993. 1. Bürgermeisterin

PLANBEZEICHNUNG:
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 63

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER WEIDENSTRASSE

ENTWURF: E. BAUER
GEZEICHNET: J. NAUDER
STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

N M-1:1000

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 29.09.1993
GEANDERT AM 24.09.1984, 06.11.1984, 07.03.1985, 26.06.1985
GEANDERT AM 31.01.1989, 25.04.1989, 25.07.1989, 11.06.1990
16.07.1990, 05.02.1991, 28.02.1991, 29.09.1992
GEANDERT NACH LRA VOM 02.02.1993 NR. 21V-610-M/6-586 AM 02.03.1993



BEBAUUNGSPLAN



GRÜNORDNUNGSPLAN
ALS BESTANDTEIL DES
BEBAUUNGSPLANES

Landschaftsschutzgebiet
Abgrenzung zum Planungsgebiet
fällt mit Geltungsbereichsgrenze
zusammen