

nur textl. Festsetzungen (kein Plan)

STADT FÜRSTENFELDBRUCK



Bebauungsplan Nr. 63/1

Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 für das Gebiet westlich der Weidenstraße bezüglich Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Grundstücksfläche, Bauweise und bauliche Gestaltung.

Die Stadt Fürstentfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bek. vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251 ff.) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Festsetzungen durch Text

Dieser Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 63 in Bezug auf folgende Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen incl. deren Zufahrten, welche für das jeweilige Bauvorhaben entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf notwendig sind, überschritten werden (ergänzt Ziffer A.2.1 des Bebauungsplanes Nr. 63).
 - 1.2 Im WA 4 wird die GFZ mit max. 0,35 festgesetzt (ersetzt Planzeichen GFZ = 0,30 im WA 4 des Bebauungsplanes Nr. 63).
 - 1.3 Für das Grundstück Fl.Nr. 1046/4 wird eine Geschößzahl von II + D (kein Vollgeschoß) festgesetzt (ersetzt Planzeichen I+D) Vollgeschoß) im WA 5 des Bebauungsplanes Nr. 63).
 - 1.4 Die Ziffer A.2.3 des Bebauungsplanes Nr. 63 entfällt ersatzlos.

2. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- 2.1 Garagen 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 Gemeinschaftstiefgaragen nachzuweisen. Stellplätze sind an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (ersetzt Ziffer A.3.2 des Bebauungsplanes Nr. 63).
- 2.2 Die Firstrichtung auf den Grundstücken Fl.Nr. 1049, 1047 und 1043/4 wird um 90° gedreht und in West-Ostrichtung festgesetzt (ersetzt Planzeichen für Firstrichtung auf den betreffenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 63).
- 2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Baugebiet WA 7 nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb für Garten- und Gerätehäuschen festgesetzten Flächen zulässig. Mülltonnenhäuschen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (ersetzt Festsetzung A.3.3 des Bebauungsplanes Nr. 63).

3. Bauliche Gestaltung

Quergiebel und Dachgauben sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiffen. Schleppgauben sowie Dacheinschnitte sind unzulässig (ersetzt Festsetzung A.4.9 des Bebauungsplanes Nr. 63).

Im übrigen gelten für diesen Bebauungsplan die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63 i.d.F. v. 29.03.1993 enthaltenen Festsetzungen und Hinweise.

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

gefertigt: 30.05.1995
geändert: 09.10.1995
geändert: 04.03.1996

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan Nr. 63 sieht für das Grundstück Fl.Nr. 1046/4 ein Einfamilienhaus mit einer Höhenentwicklung von I + D (Vollgeschoß) vor. Auf den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Grundstücken setzt der Bebauungsplan eine Höhenentwicklung von II + D fest.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks hat beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 1046/4 die Zahl der Geschosse von I + D (Vollgeschoß) auf II + D zu erhöhen ist. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck vom 23.03.1995 nicht möglich, da die Änderung der Geschößzahl planungsrelevant ist.

Weiter soll der Bebauungsplan 63 auch in folgenden Punkten geändert werden:

- Da lt. Präambel die BauNVO in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 gilt, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen incl. deren Zufahrten, welche für das jeweilige Bauvorhaben entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf notwendig sind, überschritten werden (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Aufgrund der relativ knapp bemessenen Baugrenzen ist eine Situierung aller erforderlichen Stellplätze und Garagen innerhalb der Baugrenzen oft nicht möglich, deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Stellplätze an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- Im WA 4 wird analog zum WA 8 bei einer Höhenentwicklung von I + D (Vollgeschoß) und einer GRZ von 0,20 eine GFZ von 0,35 festgesetzt (Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß möglich).
- Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Dachflächenfenster auch bei einer Größe von mehr als 0,4 m² zulässig sind.
- Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1043/4, 1047 und 1049 (WA 4) wird die Firstrichtung abgeändert (parallel zur Gebäudelängsseite).

- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen (Nicht-Vollgeschosse) werden künftig bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche nicht mehr berücksichtigt.
- Für das WA 7 werden grundstücksbezogene Mülltonnenhäuschen außerhalb der Baugrenzen für zulässig erklärt. Damit können den Anwohnern unnötig lange Wege zur Mülltonne erspart werden. Beim WA 8, für das bisher ebenfalls Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig waren, wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
-STADTPLANUNG-

gefertigt: 30.05.1995
geändert: 09.10.1995
geändert: 04.03.1996