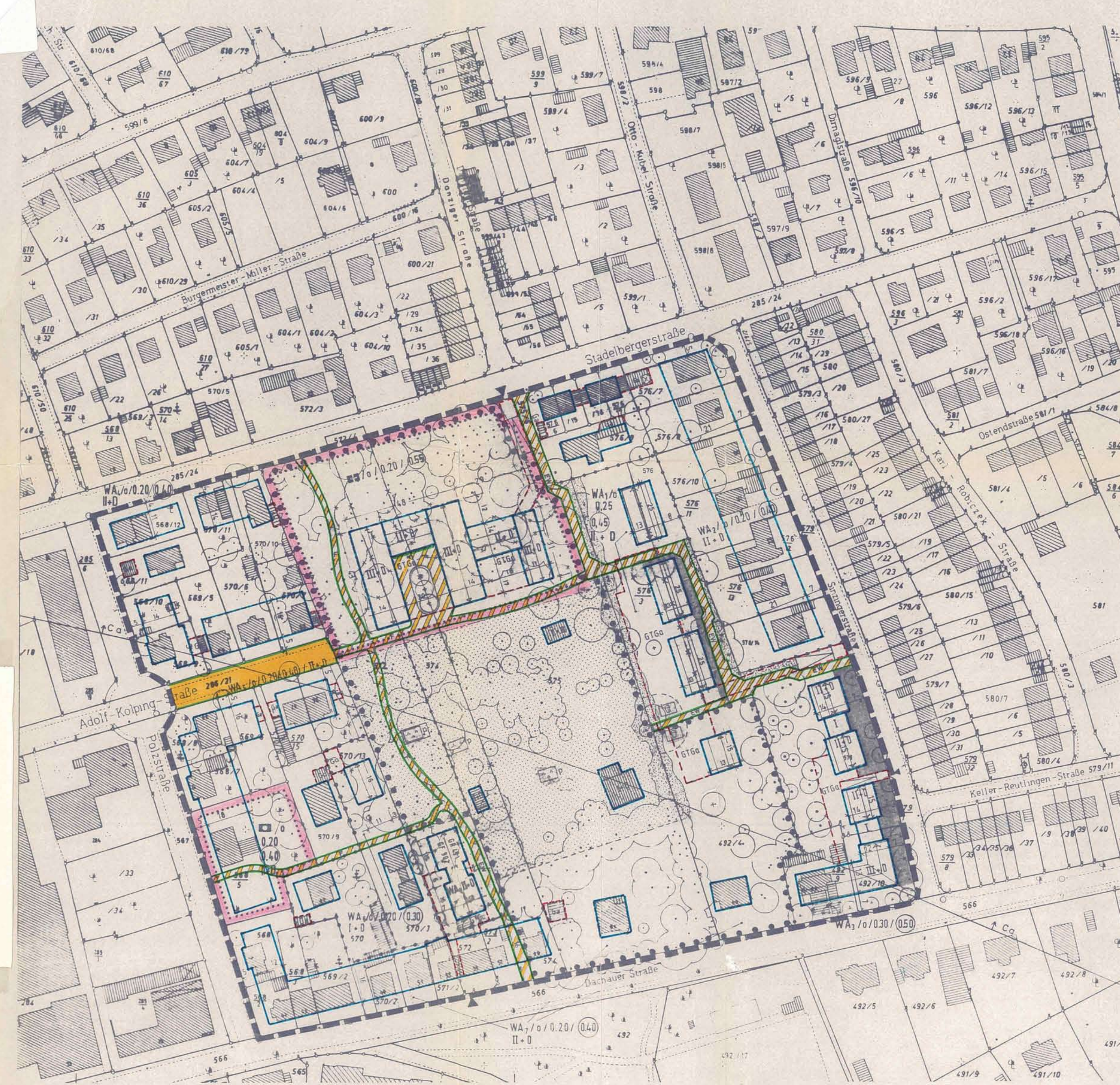




Die Stadt Fürstentfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BauBO - (BayRS 213a-14) 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 S a t z u n g.

A. Festsetzung durch Text:

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die Baugebiete mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen unter Ziffer A.1.2.1 und A.1.2.2 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.2 Als untergeordnete Nebenanlagen werden nur bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern, Einfriedungen, Feuerwehreinrichtungen, Kinderspielflächen, Wäschespinnen, Teppichklopfstangen und Kompostanlagen zugelassen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Stellplätze für Abfallbehälter müssen überdacht sein.

1.1.3 Für die im Inneren der privaten Grünfläche auf den Grundstücken Fl. Nr. 574 und 575 bestehenden Gebäude ist ausschließlich eine Nutzung nach dem bisherigen Rechtsstand bzw. kulturelle Nutzung zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf

1.2.1 Das Bauland auf dem Grundstück Fl. Nr. 568/5 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als "Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung" festgesetzt.

1.2.2 Das Bauland der Grundstücksparzellen i. Nr. 572, 574 und 575 (jeweils nördlicher Teil) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als "Fläche für Gemeinbedarf - psychiatrische Klinik" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahlen bzw. Größe der Grundfläche, die Geschosflächenzahl bzw. Größe der Geschosfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf den Grundstücken Fl. Nr. 572, 574, 575, 576, 576/3 und 492/10 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Tiefgaragen soweit überschritten werden, daß sie in der Größe der hierfür vorgesehenen Fläche errichtet werden können (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Dachgeschosse, soweit sie kein Vollgeschos darstellen, werden nicht auf die Geschosfläche angerechnet.

2.4 Zur Schaffung von Wintergärten wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gesondert festgesetzt, daß ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen wird, jedoch nicht mehr als max. 1/2 der jeweiligen Hauslänge und auf eine max. Tiefe von 1,5 m. Einseitiger Grenzsanbau unter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen ist möglich, soweit zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, ausnahmsweise können auch andere Dachformen zugelassen werden.

3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 35 bis 45 Grad festgesetzt.

3.3 Die Dächer sind mit ziegelroten Dachpfannen zu decken, ausnahmsweise können auch andere Materialien zugelassen werden.

3.4 Garagen, Tiefgaragenrampen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachendeckung den Hauptgebäuden anzupassen.

3.5 Für die überwiegenden Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und hell imprägniertes Holz zulässig.

3.6 Für die Garagen- und Rampenvorplätze, Gehwege und Hofbefestigungen sind nur Pflaster, Rasenpflaster oder andere gut wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Anteil von befestigten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß der Häuser darf höchstens 30 cm über den Gehwegen bzw. der Straße liegen. Wird das Erdgeschoß als Split-Level ausgeführt, so bezieht sich diese Höhe auf die Eingangssituation.

5. Einfriedung

5.1 Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnwegen hin orientiert sind, sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechten Latten herzustellen. Ihre Höhe wird mit 0,8 m bis max. 1,0 m festgesetzt. Für Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind auch Maschen- drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig. Bei Reparaturen an bestehenden Zäunen ist eine Anpassung an die bestehende Zaun- und Sockelhöhe zulässig.

6. Stellplatzschlüssel

6.1 Bei allen freistehenden Einfamilienhäusern 2 Stellplätze. Bei allen Einfamilienhäusern in Form einer Doppelhaushälfte oder eines Reihenhauses unter 80 qm je 1 Stellplatz, über 80 qm je 2 Stellplätze.

6.2 Mehrfamilienhäuser ab 2 Wohnungen pro Wohnung bis 80 qm 1 Stellplatz, pro Wohnung über 80 qm 2 Stellplätze. Zuschlag für Besucher bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten 10 % der erforderlichen Stellplätze, wobei die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

6.3 1 Stellplatz je 30 qm Einzelhandelsverkaufs-, Büro- bzw. Gewerbenutzfläche.

6.4 Garagen dürfen außer in den gesondert festgesetzten Flächen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.5 Bei den allgemeinen Wohngebieten WA₂ (Ausnahme Grundstück Fl. Nr. 492/9) sowie WA₁ sind Garagenstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

6.6 Stellplätze für die psychiatrische Klinik und die Wohngebäude im Süden des Grundstückes Fl. Nr. 572 (WA₁) sind ausschließlich in der Tiefgarage oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

6.7 Bei den allgemeinen Wohngebieten WA₂, WA₃, WA₄, WA₅, WA₆ und WA₇ sind Stellplätze an geeigneter Stelle auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Grünordnung:

7.1 Vegetationsbestand

Zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie für die Luftreinhaltung wird für die erhaltenen Bäume ein Beseitigungs- und Beschädigungsverbot erlassen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang (gemessen 1 m über Erdboden) von mehr als 80 cm. Im Bestandsplan zum Bauantrag sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm einzutragen. Geschützte Bäume dürfen im Traufbereich der Krone nicht unterbaut werden, sofern der Bebauungsplan nicht eine Unterfahrung mit Wegen ausdrücklich vorsieht. Ein Mindestabstand der Wegeränder von der Stammaußenseite von 2 m ist einzuhalten. Hierfür und im übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen" und der RAS-LG 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsplanung".

Der Baumbestandsplan Nr. FFB 190 v. April/Mai 1990 und das Sachverständigengutachten Nr. 393/90 v. 4. Dez. 1991 werden Bestandteil des Bebauungsplanes. Jedem Bauantrag ist ein Freiflächen-gestaltungsplan mit Bestand beizufügen.

7.2 Neupflanzungen

In Anlehnung an die potentielle, natürliche Vegetation werden für die Bepflanzung folgende Arten mit Angaben der Mindestpflanzgrößen festgesetzt:

Wuchsklassen:		
Großbäume	über	15 m Höhe
Kleinbäume	bis	15 m Höhe
Großsträucher	über	4 m Höhe
Sträucher	bis	4 m Höhe

7.2.1 Großbäume
Hochstämmige 3-4xv m.B. STU 20/25 cm
Stammbüsche 3-4xv m.B. 350/400 cm

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Aesculus hippoc.	- Kastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Pinus sylvestris	- Gemeine Kiefer

7.2.2 Mittel- und kleinkronige Bäume
Hochstämmige 3xv m.B. STU 18/20 cm
Stammbüsche 3xv m.B. 350/400 cm
Kronen 3xv m.B. 150/175 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus sp.	- Dorn
Sorbus sp.	- Vogelbeere

7.2.3 Gehölze über 4 m Höhe
Sträucher 2xv. 100-150 cm
Solitärs 3xv m.B. 150/200 cm

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Rhamnus catharticus	- Faulbaum
Taxus bacc.	- Eiben

7.2.4 Gehölze bis 4 m Höhe
Sträucher 2xv m.B. 100-150 cm
Solitärs 3xv m.B. 150/200 cm
Bodendeckend Tb. 30/40 cm

Buxus semp.	- Buchsbaum
Berberis sp.	- Berberitze
Ligustrum vulg.	- Heckenkirsche
Viburnum sp.	- Schneeball
Rosa sp.	- Wild-Rose

7.2.5 geschnittene Hecken
Heister 2xv. 100-150 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
(Thuja ssp.)	- Lebensbaum, ist nicht zulässig

7.3 Sicherstellung des Pflanzenraumes
Oberbodenbedarf

7.3.1 Bedarf im gewachsenen Gelände
Großbäume Baumgrube 200 x 200 x 40 cm
Kleinbäume Baumgrube 150 x 150 x 40 cm
Sträucher Auftrag 40 cm
Rasen / Wiese Auftrag 20 cm

7.3.2 Bedarf über Tiefgaragen / Keller

Tiefgaragen und sonstige Unterkellerungen sind so auszubilden, daß eine Mindestüberdeckung von 60 cm erreicht wird (10 cm Dränung, 10 cm Filterschicht, 40 cm Oberboden). Für die Bepflanzung werden Kleinbäume und Sträucher der Listen A 7.2.2, A 7.2.3 und A 7.2.4 festgesetzt, sofern die Pflanzung von Großbäumen nicht nach Bebauungsplan gefordert wird.

Auftragshöhe incl. Flächendrainage:
Großbäume 100 cm
Kleinbäume 60 cm
Sträucher 60 cm
Rasen / Wiese 35 cm
Bei Groß- und Kleinbäumen sind Verankerungen erforderlich.

7.4 Pflanzgebote

7.4.1 Bepflanzung privater Grünflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für Einzelgrundstücke folgende Pflanzgebote festgesetzt:

- in den Flächen außerhalb der Baugrenzen je 200 qm Grundstücksfäche ist ein Baum der Liste A 7.2.1 oder A 7.2.2 zu pflanzen.
- Anrechenbarkeit
Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelgebote sind auf das Pflanzgebot nach Punkt A 7.4.1, a anrechenbar.
- Erhaltung
Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Beseitigung oder natürlichem Abgang ist eine Nachpflanzung in entsprechender Größe in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu Lasten des Grundstückseigentümers notwendig.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

Geltungsbereich, Abgrenzung
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung

z. B. WA₁

Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet".

Fläche für Gemeinbedarf - Verwaltung

Fläche für Gemeinbedarf - psychiatrische Klinik

Maß der baulichen Nutzung

z. B. 0,20

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z. B. 0,40

Geschosflächenzahl als Höchstmaß

GR = 451

Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß

GF = 902

Geschosfläche in Quadratmetern als Höchstmaß

z. B. II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

D

Dachgeschos (nicht als Vollgeschos)

Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise

Baugrenze

Stellplätze, Garagen

GTGa

Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen

Ga

Flächen für Garagen

Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Fußweg). Die Fußwege sind so zu gestalten, daß Gehölze nicht beschädigt werden.

Geh-/Fahweg, wird als öffentliche Verkehrsfläche nach Bayer. Straßen- und Wegegesetz als Eigentümerweg gewidmet. (Beschränkter Fahrerlaubnis für Rettungsfahrzeuge u. Feuerwehr mit einer Breite von mind. 3,25 m. Die Randbereiche sind mit Rasensteinen zu befestigen.)

Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

bestehende Haupt- und Nebengebäude

zu beseitigende Haupt- und Nebengebäude

Private Grünfläche-Parkanlage mit dinglich gesichertem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit

Private Grünfläche-Parkanlage, eingezäunt mit Pflanzgebot

Private Grünflächen, ohne Einzäunung mit Pflanzgebot

Private Grünfläche-Parkanlage mit dinglich gesichertem Nutzungsrecht für die Öffentlichkeit

Sonstige Grünflächen mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Schutzpflanzungen mit Gehölzen der Listen A 7.2.1, A 7.2.2, A 7.2.3 u. A 7.2.4 als mehrstufige Flächenpflanzung:
Bäume 3xv. STU 18/20 1St/50 qm
Solitärsträucher 3xv m.B. 150-200 1St/20 qm
Sträucher 2xv 100-150 1St/1 qm

Öffentlicher Kinderspielfeld für Kinder bis 6 Jahre

Zu pflanzender Großbaum lt. Punkt A 7.2.1 mit Lagefestsetzung

Zu pflanzende mittel- und kleinkroniger Baum lt. Punkt A 7.2.2, mit Lagefestsetzung

Bäume, vorhanden lt. Baumbestandsplan. Beseitigung nur bei nicht mehr erhaltungsfähigen Bäumen in Verbindung mit Ersatzpflanzungen gemäß Liste A 7.2.1 (für Großbäume) bzw. A 7.2.2 (für Gehölze lt. Ordnung) zulässig.

Baumbestand Beseitigung zulässig

Maßangabe in Metern

Firstrichtung

zusammengehörende WA-Flächen

C. Hinweise:

1. Durch Text

Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1:1000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbaumeister ergänzt.

Der Oberboden ist zu sichern und zu schützen.

Bepflanzung der Privatgärten:
Für die Bepflanzung der Einzelgrundstücke wird die Verwendung von heimischen Gehölzen festgesetzt. Fremdländische Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Ungesieberte Hauswände sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Sind keine Rankhilfen vorhanden, so sind selbstklimmende Gehölze wie Efeu, Kletterhortensie und Wilder Wein zu verwenden. Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten Nachbarn Vereinbarungen treffen, um auch künftig Baumpflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

Kompostieranlagen:
Es wird angeregt auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

Planung der Außenanlagen:
Mit der Planung der Außenanlagen außerhalb des privaten Grüns ist ein anerkannter Landschaftsarchitekt zu beauftragen. Für die Gestaltung der Einzelgrundstücke wird empfohlen, einen beratenden Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.10.1994 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel der Stadt Fürstentfeldbruck 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 Grünordnungsplan und Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstentfeldbruck, den
Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM
GEÄNDERT AM

berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 23.09.1994 am 28.09.1994
berichtigt in Ziffer A 6.7 gemäß Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 06.06.1995 am 13.06.1995

Vorgeschlagene Gebäudestellung

z. B. 570/9

Flurnummer

nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Fluglärzonen Ca des Fliegerhorstes Fürstentfeldbruck

Fürstentfeldbruck, den 28.09.1994

Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

D. Verfahrensweg:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.09.1989 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.10.1989 ersatzlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.08.1992 bis 11.09.1992 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 20.12.1992 bis 21.01.1993 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Die Stadt Fürstentfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

5. Die Stadt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan am 02.09.1994 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Fürstentfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.09.1994 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. (§ 11 Abs. 3 BauGB).

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.10.1994 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel der Stadt Fürstentfeldbruck 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 Grünordnungsplan und Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Fürstentfeldbruck, den
Eva-Maria Schumacher
1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM
GEÄNDERT AM

berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 23.09.1994 am 28.09.1994
berichtigt in Ziffer A 6.7 gemäß Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 06.06.1995 am 13.06.1995

STADT FÜRSTENFELD BRUCK

BEBAUUNGSPLAN Nr. 86/1

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DACHAUER STRASSE, STADELBERGERSTRASSE, SINZINGERSTRASSE UND POLZSTRASSE

Entwurf:
U. Bosch

STADTBAUAMT
FÜRSTENFELD BRUCK
STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM
GEÄNDERT AM

berichtigt gem. Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 23.09.1994 am 28.09.1994
berichtigt in Ziffer A 6.7 gemäß Schreiben des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 06.06.1995 am 13.06.1995

03.08.1992
27.10.1992
08.11.1993
07.03.1994

22.03.1994
08.06.1994