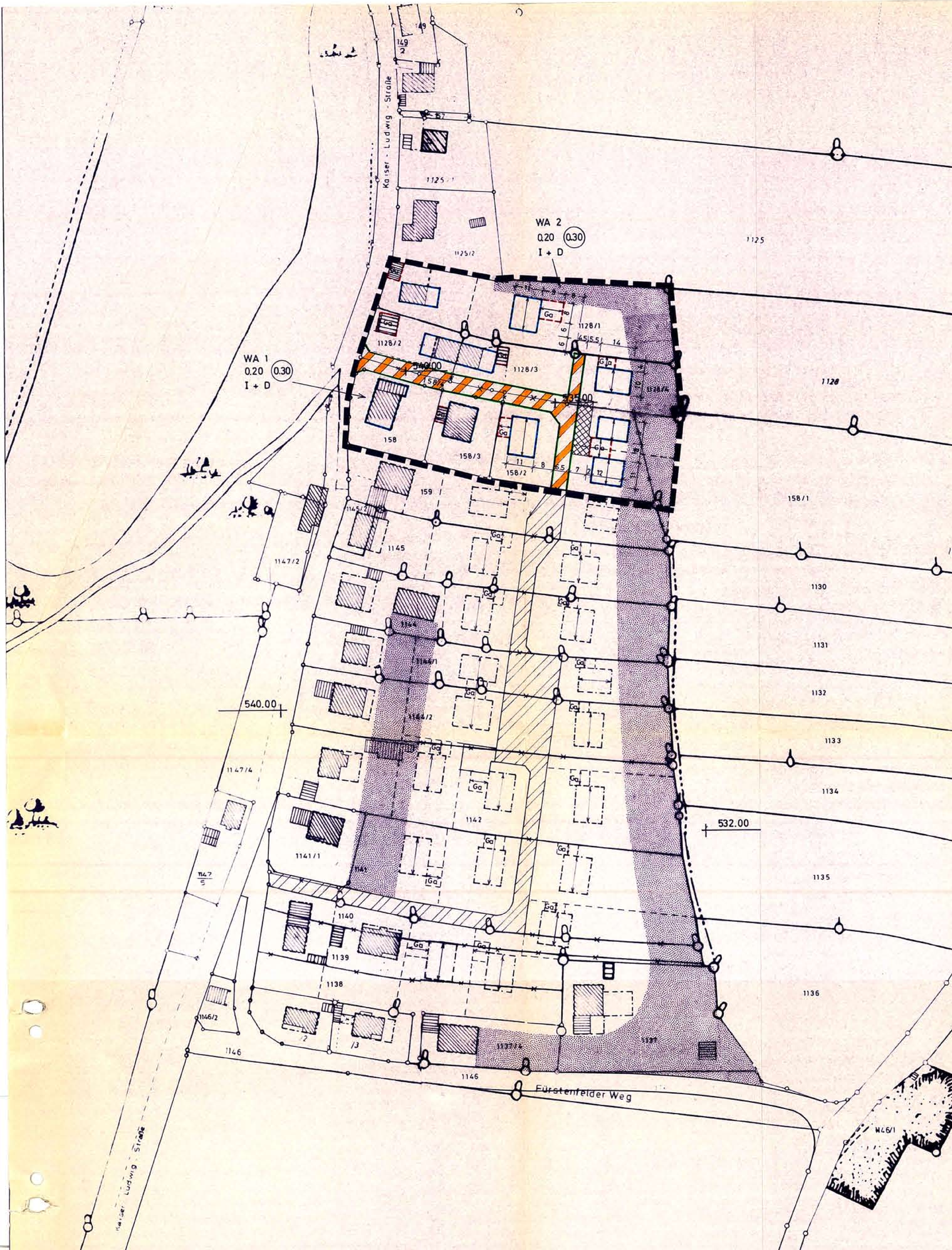
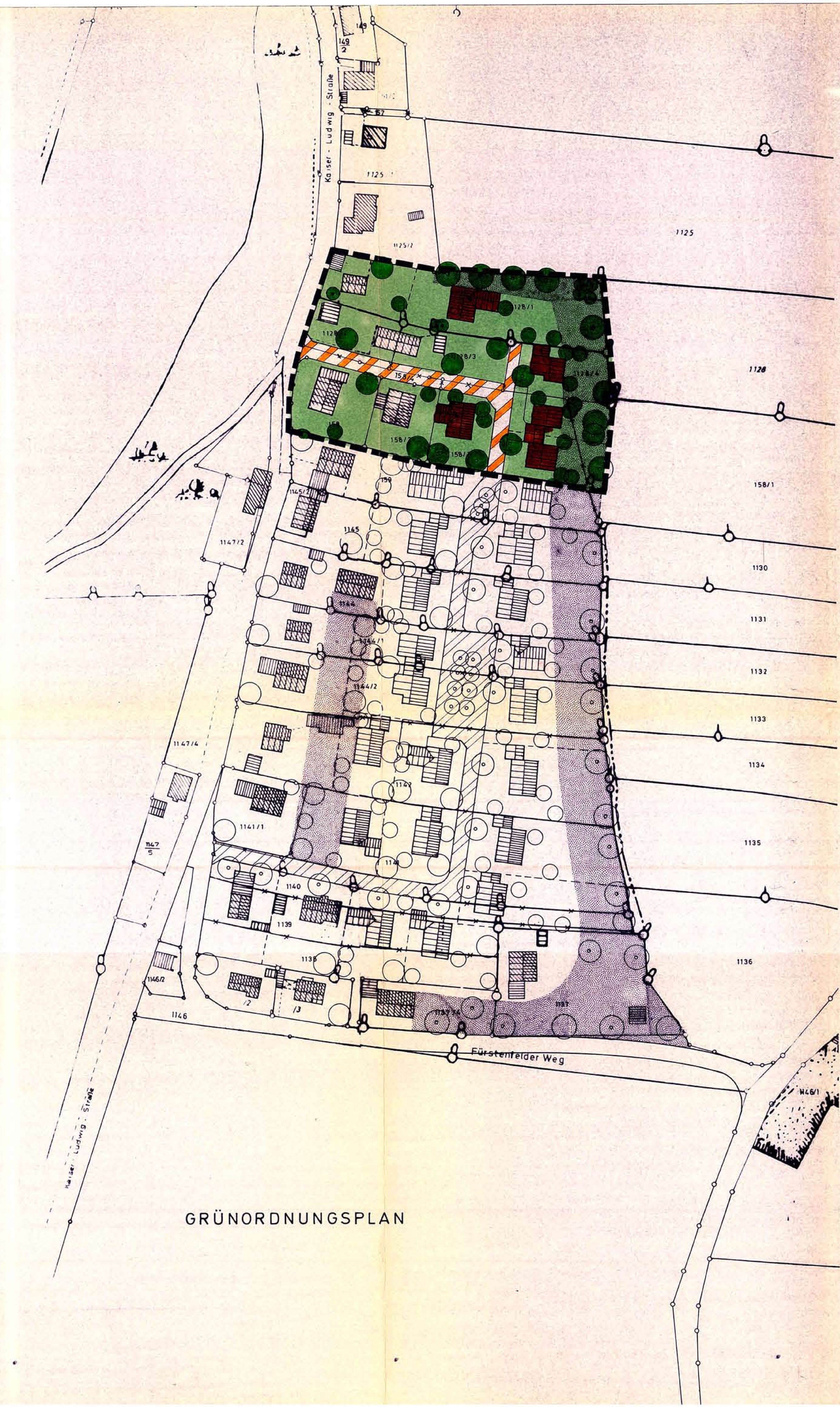


BEBAUUNGSPLAN



GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Stadt Fürstenfeldbruck erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) 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-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

BEBAUUNGSPLAN:

A. Festsetzungen durch Text:

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

2.3 Garagen und Stellplätze dürfen, außer in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.4 Für die Baugebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Planungsgebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 700 qm festgesetzt.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zugelassen.

3.2 Die zulässige Dachneigung wird einheitlich mit 50° festgesetzt, wobei eine Abweichung von je 3° nach oben oder unten zulässig ist.

3.3 Die Satteldächer sind mit roten, nicht engobierten Ziegeln zu decken.

3.4 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Firstrichtung dem dazugehörigen Wohngebäude anzupassen.

3.5 Für alle Fassadenteile ist nur verputztes, hellgestrichenes Mauerwerk und Holz zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Eternit, Waschbeton oder Metall.

3.6 Quergiebel und Dachgauben sind in Satteldachform nach oben abzuschließen und in das Hauptdach einzuschiften, Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.7 Die Sockelhöhe (gleich Fußbodenoberkante EG) wird mit max. 20 cm über jeweiliger Straßenoberkante festgesetzt. Bei geneigter Straße ist zu mitteln.

3.8 Die max. zulässige Kniestockhöhe wird mit 30 cm von OK Rohdecke DG bis Schnittpunkt UK-Sparren mit Außenwandkante festgesetzt.

3.9 Für die PKW-Abstellplätze vor den Garagen ist Asphaltbelag unzulässig.

3.10 Für die Einzäunungen der Grundstücksbegrenzungen ist ein Zaun aus senkrechten Holzlatten ohne Sockel mit einer Höhe bis max. 1,00 m zu verwenden. Garagenvorplätze dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin aus Verkehrssicherheitsgründen nicht eingezäunt werden. Für die seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch sockellose, 1m hohe, grün ummantelte Maschendrahtzäune zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Teilzone C der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 (gemäß VDI Richtlinie 2719 E 9/83) entsprechen.

B. Festsetzungen durch Planzeichen:

		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z.B.	WA 1	Art der baulichen Nutzung "allgemeines Wohngebiet" mit Numerierung des Baugebietes
	(0.30)	Geschoßflächenzahl
	0.20	Grundflächenzahl
	I	Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
	D	Dachgeschoß (nicht als Vollgeschoß)
		Firstrichtung
		Baugrenze
	Ga	Flächen für Garagen
z.B.	6.5	Maße in Metern
		öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Wohnstraße)
		Straßenbegrenzungslinie
		von jeglicher Bebauung freizuhaltende private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

C. Hinweise:

1. Durch Text

1.1 Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungsblätter des Bayer. Landesvermessungsamtes im Maßstab 1 : 1 000 zugrunde. Der Baubestand wurde vom Stadtbauamt ergänzt.

1.2 Entwässerung
Bis zur Erstellung des städtischen Kanalnetzes sind Einzelkleinkläranlagen zu erstellen.

2. Durch Planzeichen

		bestehende Grundstücksgrenzen
		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
		aufzuhebende Grundstücksgrenzen
		bestehende Haupt- und Nebengebäude
z.B.	540.00	Höhenlage üNN
z.B.	1128/3	Flurnummer
		Fläche, die bis zur Weiterführung des verkehrsberuhigten Bereiches als provisorische Wendemöglichkeit dient.

GRÜNORDNUNGSPLAN:

D. Festsetzungen durch Text

1. Jedem Bauantrag ist im Rahmen des Einzelbauvollzuges ein Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes beizulegen.

2. Die Pflanzung nichtbodenständiger, fremdländischer sowie züchterisch beeinflußter Coniferen ist unzulässig.

3. Gehölzverwendung
Grundlage für die zulässigen Gehölze ist die potentielle natürliche Vegetation.

3.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm;
Auswahl gemäß 4.1.

3.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm;
Auswahl gemäß 4.2.

3.3 Sträucher:
Pflanzqualität 100 - 125 cm, 2 x verpflanzt;
Auswahl gemäß 4.3.

4. Auswahl zulässiger Baumarten und Sträucher:

4.1 I. Wuchsordnung
in den durch Planzeichen E 2 und E 3 festgesetzten Bereichen.

Fagus sylvatica - Rotbuche
Carpinus betulus - Weißbuche
Platanus x acerifolia - Platane
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Linde
Fraxinus excelsior - Esche

4.2 II. Wuchsordnung
für die durch Planzeichen E 3 festgesetzten Bereiche.

Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
Acer campestre - Feldahorn
Sorbus vilmorinii - Eberesche
- alle Obstbaumarten

4.3 in den durch die Planzeichen E 2 und E 3 festgesetzten Bereichen

Acer campestre - Feldahorn
Acer ginnala - Feuerahorn
Cornus sanguinea - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Euronymus europaeus - Pfaffenhütchen
Malus sargentii - Zierapfel
Mespilus germanica - Mispel
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cydonia japonica - Quitte
Rosa canina - Hundsrose
Spiraea vanhouttei - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Flieder
Taxus baccata - Eibe
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

5. Pflanzdichte

5.1 In privaten Hausgärten mindestens 2 Bäume der I. Wuchsordnung und 3 Bäume der II. Wuchsordnung.

5.2 Entlang der Geltungsbereichsgrenze in der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf mindestens 5 m Tiefe Sträucher nach D. 4.3 in einem Abstandsraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

E. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. von jeglicher Bebauung freizuhaltende private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
3. private Hausgärten
4. Baumbestand zu erhalten
5. zu pflanzende Bäume gem. D. 4.1

F. Hinweise:

- vorgeschlagene Form der Baukörper
- bestehende Bebauung
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- vorgeschlagene Baumbepflanzung gem. D. 4.1 Pflanzdichte nach D. 5.1
- vorgeschlagene Baumbepflanzung gem. D. 4.2 Pflanzdichte nach D. 5.1
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

G. Verfahrenshinweise:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.02.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.12.1984 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BBauG).
Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 18.12.1984 wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG vom 28.12.1984 bis 28.01.1985 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Stadtbauamt öffentlich dargelegt.

Fürstenfeldbruck, den ....

....
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.08.1985 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.09.1985 bis 18.10.1985 im Stadtbauamt öffentlich ausgelegt.

Fürstenfeldbruck, den ....

....
1. Bürgermeister

3. Die Stadt Fürstenfeldbruck hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.04.1986 den Bebauungsplan i.d.F. vom 29.04.1986 mit Begründung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Fürstenfeldbruck, den ....

....
1. Bürgermeister

4. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 03.10.1986 Nr. II/1V-610-11/6-610 FFB gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBBauG/StBauFG - (BayRS 2130-3-I) genehmigt.

Fürstenfeldbruck, den ....

I.A. ....

5. Die Genehmigung ist am 28.11.1986 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.12 der Stadt Fürstenfeldbruck bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereit.
Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a BBauG wurde hingewiesen.

Fürstenfeldbruck, den ....

....
1. Bürgermeister

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN NR.P1/1 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET PUCH – SÜD

SATZUNGSPLANFASSUNG

ENTWURF.
E BAUER

STADTBAUAMT FÜRSTENFELDBRUCK
STADTPLANUNG

GEZEICHNET.
J.NAUDER

N M.- 1:1000

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 26.11.1984
GEÄNDERT AM 18.12.1984, 22.08.1985
GEÄNDERT AM 29.04.1986
GEÄNDERT NACH LRA VOM NR AM
KEINE ÄNDERUNG ERFORDERLICH