

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "VERLÄNGERUNG AM JÄGERFELD"

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

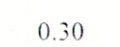


2. Art und Maß der baulichen Nutzung

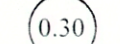
allgemeine Wohngebiete



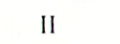
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse (höchstzulässig) als E-DG wobei DG = Vollgeschöß

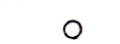


Nutzungsschablone



3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

offene Bauweise



Baugrenze

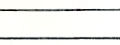


Umgrenzung für Flächen für Garagen und Stellplätze



4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



5. Grünordnung

Grünfläche öffentlich



Grünfläche privat

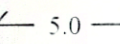


Bäume zu pflanzen

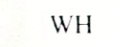


6. Sonstige Festsetzungen

Maßzahl in Metern



Wandhöhe



Firstrichtung



Satteldach



Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern (z.B. 10/65m)

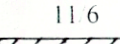


7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Grundstücksgrenze



Flurnummer (z.B. 11.6)



bestehende Wohngebäude



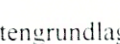
bestehende Nebengebäude



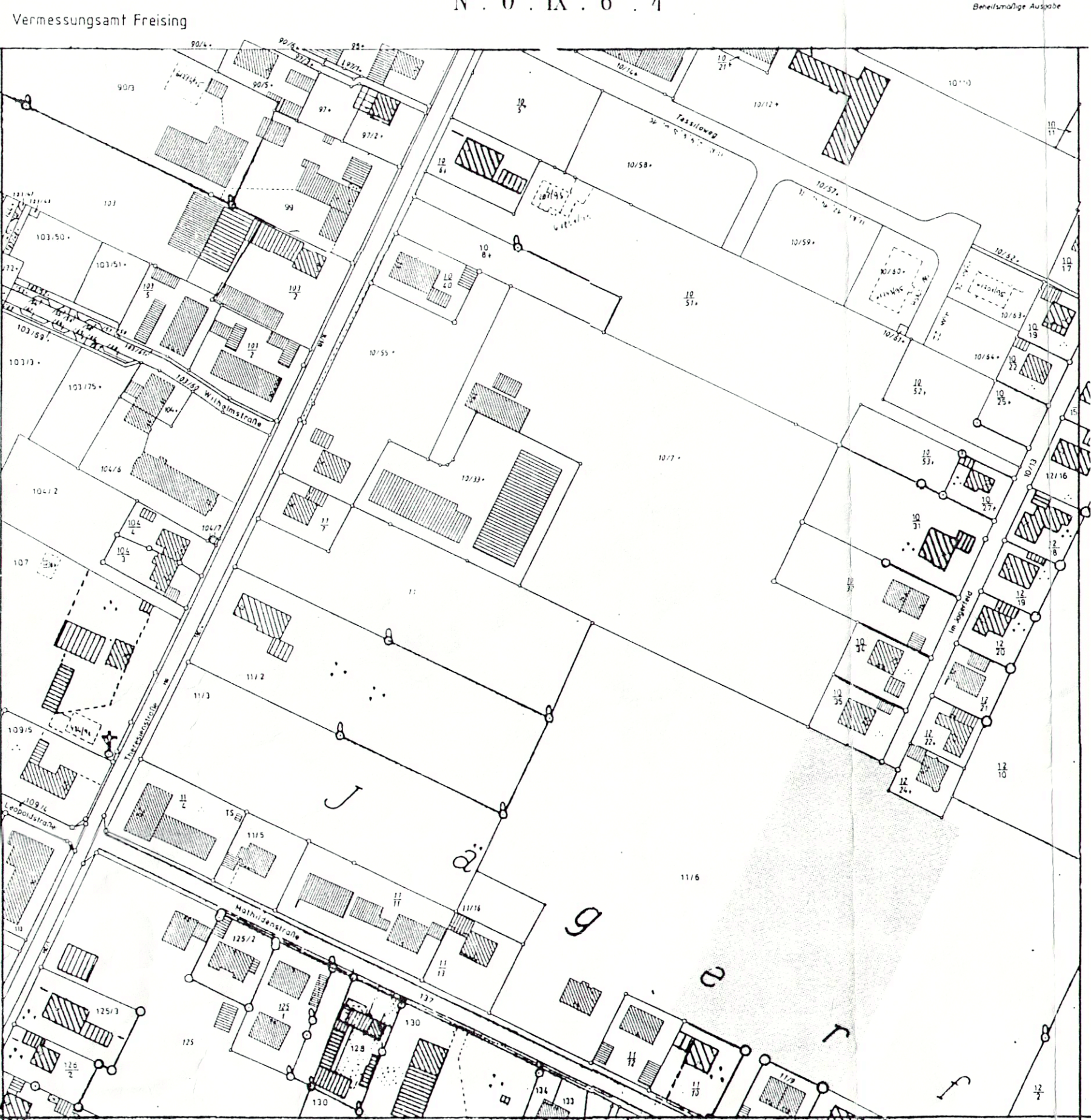
Gebäudennummer (z.B. 4)



Kartengrundlage:



Maßentnahme: Amtliches Katasterblatt  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit



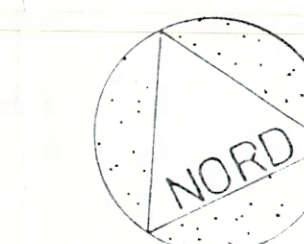
ÜBERSICHTSPLAN

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG

KATASTERBLATT NO. IX 6.4

0.3 0.3  
SD  
2WE WH 4.20m  
WA E+DVG

0.3 0.3  
SD  
2WE WH 4.20m  
WA E+DVG



ARCHITEKT DIPL.-ING. FH  
MATTHIAS RENTZ  
85529 GOLDACH, JOSEF-BAUER-STR. 13  
TELEFON 0811/552800 FAX 550821  
20.4.1998  
5.11.1998

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei den in § 4 Abs. 3 der Bauutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen GFZ von 0.30 festgesetzt.
- 2.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von OK Leistenstein (Hinterkante Gehweg) darf an der zur Straße gerichteten Seite 0.40 m nicht überschreiten.
- 3.2 Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit Eindeckung in naturroten oder roten Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Doppelhäuser sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Material profiligleich mit durchlaufendem First auszuführen. Dies gilt bei Doppelhäusern auch für Dachgauben. Für untergeordnete Dächer (Vordächer, Wintergärten, Erker usw.) sind auch Pultdächer in Blech- und Glasdeckungen möglich.
- 3.3 Die Hauptdachneigungen sind mit mindestens 35° und höchstens 43° festgelegt.
- 3.4 Dachaufbauten sind bis zu einer Breite (Aussemaß) von 1.60 m zulässig. Ihre seitliche Vergrößerung ist nicht gestattet. Der Dachaufbau darf nicht höher als 2/3 der Gesamtdachhöhe liegen. Dachaufbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind je Dachfläche zwei Gauben zulässig. Andere Dachaufbauten wie z.B. Zwerggiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gesamtkörperlänge und eine Breite von 3.50 m nicht überschreiten.
- 3.5 Für die Ausseffassaden sind verputzte Mauerflächen und/oder holzverleimte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.
- 3.6 Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Hauptgebäude wird ab OK FFB EG auf 4.20 m festgelegt.
- 3.7 Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in Müllsammelhäusern unterzubringen oder in der Einfriedung zu integrieren. Sie sind gestalterisch der jeweiligen Nachbarbebauung anzugleichen.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird auf notwendige Stellplätze nicht angerechnet. Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos auszuführen.
- 4.2 Garagen sind entsprechend der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hallbergmoos für Garagen zu errichten.
- 4.3 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammenggebaut werden. Ihre Fronten, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sind einheitlich zu gestalten.
- 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen hiervon, sind im Einzelfall möglich, wenn die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.
- 4.5 Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

5. Einfriedungen

- 5.1 Entlang von Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur hinterpflanzte, sockellose Holzzaune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von max. 1.2 m über Oberkante Straßennote innerhalb der Sichtdreiecke max. 0.8 m - zulässig. Die Tragkonstruktion der Holzzaune ist verdeckt hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen (sog. Hantsch-Zaune). Mauern von geringer Länge, in Zusammenhang mit der Einfriedungsgestaltung, können als Ausnahme zugelassen werden. Als maximale Höhe wird 1.70 m über Gelände festgesetzt.

6. Begrünung mit Bäumen und Sträuchern

Sie sind aus folgenden Pflanzenlisten zu entnehmen.

6.1 Grünflächen

Neuanpflanzungen sind spätestens in der 2. Planperiode nach Bezugsfertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Bäume in Sichtdreiecken müssen einen Kronenansatz von mindestens 2.80 m Höhe haben.

Baumpflanzung

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind ohne Einschränkung zugelassen. Als Alleebaum an den Straßenverkehrsflächen werden nur Bäume mit folgender Bezeichnung "Allee" zugelassen. Die Standorte können geringfügig, bis zu 3.0 m vom eingezeichneten Standort abweichen.

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	Allee
Esche	-	Fraxinus excelsior	Allee
Linde	-	Tilia cordata	Allee
Eiche	-	Quercus robur	
Silberweide	-	Salix alba	

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	-	Acer campestre	Allee
Hainbuche	-	Carpinus betulus	Allee
Birke	-	Betula pendula	
Grauerle	-	Alnus incana	Allee
Roterle	-	Alnus glutinosa	Allee

H. 3-4 x v. 18 - 20 StU bzw. Sol., 3 x v. 250-300 H

Koniferen sind mit Ausnahme von Eiben und Waldkiefern bei Neupflanzung nicht zulässig.

Sträucher

Entlang der Grundstücksgrenzen sind raumbildende Schutzpflanzungen vorzusehen aus ökologischen Gründen und zur Eingliederung der Bebauung in die Landschaft. Ortsrandeingerüstungen sind in Form von freiwachsenden Hecken oder Obstwiesen herzustellen.

Die Sträucher sind aus folgender Auswahl zu entnehmen:

Flieder	-	Syringa vulgaris
Königsflieder	-	Syringa chinensis
Pfeifenstrauch	-	Philadelphus coronarius
Hasel	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Liguster	-	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schneeball	-	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Heckenrose	-	Rosa canina
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Pflaumenkirsche	-	Elaeagnus europaeus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Ashweiden	-	Salix cinerea
Schwarzweiden	-	Salix nigricans

Pflanzengröße: Str., 2 x v., 60 - 100

Für die Ortsrandeingerüstung ist mindestens eine 2-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1.50 m) vorzusehen. Die Verwendung von bis zu 40% Ziersträucher ist auf die Innenseite des Grundstücks zu beschränken.

6.2 Allgemeines zur Grünordnung

Versiegelung: Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Versiegelte Flächen sind auf Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen zu beschränken. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Deckenbauweisen zu verwenden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflasterterrassen).

7. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung über 0.80 m Höhe, gemessen von OK Straßennote unzulässig.

Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Ansatz der Krone von mindestens 2.80 m über OK Straßennote.

8. Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Lärmschutzbereich Zone B. Sämtliche Aufenthaltsräume sind daher mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen auszustatten.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 1.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Hallbergmoos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986f) erstellt werden.
- 1.3 Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.
- 1.4 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 1.5 Notwendige wasserrechtliche Verfahren, z.B. für Massnahmen zur Bauwasserhaltung, sind rechtzeitig, vor Baubeginn durchzuführen.

2. Abfallwirtschaft

- 2.1 Es sind ausreichende Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter anzulegen.
- 2.2 Zusätzlich sind Möglichkeiten zur Kompostierung von entsprechenden Haus- und Gartenabfall vorzusehen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß: Die Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 09.11.1998 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Verlängerung im Jägerfeld gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Hallbergmoos, 22.07.1999  
(1. Bürgermeister)

2. Beteiligung der Bürger: Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern die Änderung zugesichert. In der Zeit vom 25.11.1998 bis 04.01.1999 konnten die Bürger eine Stellungnahme abgeben.

Hallbergmoos, 22.07.1999  
(1. Bürgermeister)

3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange: Gleichzeitig mit der Beteiligung der Bürger wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.1998 mit der Begründung in der Zeit vom 26.11.1998 bis 04.01.1999 beteiligt.

Hallbergmoos, 22.07.1999  
(1. Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluß: Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 11.01.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.01.1999 als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, 22.07.1999  
(1. Bürgermeister)

5. Inkrafttreten: Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 15.01.1999 in der Fassung vom 11.01.1999 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Hallbergmoos, 22.07.1999  
(1. Bürgermeister)

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "VERLÄNGERUNG AM JÄGERFELD" I.ÄNDERUNG

M 1 : 1000

Bebauungsplan

Matthias Rentz  
Dipl. Ing. (FH)  
Architekt, Baumeister  
Freisingerstraße 13  
85 399 Goldach

Hallbergmoos, den 18.01.1999/str

