

GEMEINDE HALLBERGMOOS

Landkreis Freising

Bebauungsplan Nr. 07

GEWERBEGEBIET LUDWIGSTRAÙE

Der Bebauungsplan von 1987 wurde in dieses Textdokument übertragen. Gültigkeit hat nur das Originaldokument.

Planzeichnung: Gemeinde Hallbergmoos
Bebauungsplan Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße
Fl.-Nr.: 62, 64, 64/1, 66, 66/2, 67

Planfertiger: Ingenieurbüro Herbert Kollmannsberger
Am Bach 22 a, 8055 Goldach

Datum: Entwurf: HERBERT KOLLMANNsverger
INGENIEURBÜRO
AM BACH 22, 8055 GOLDACH
Bearbeitung: si-ko

gefertigt am: 29.04.1986
geändert am: 11.07.1986
22.10.1986
08.09.1987

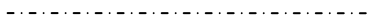
Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf Grund § 2 Abs. 1 und 6, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz –BBauG-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- die folgende Satzung für den Bebauungsplan Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße, in der Fassung vom 08.09.1987 bestehend aus Planzeichen und Text.

SATZUNG

A. Festsetzung durch Planzeichen



Grenze des Geltungsbereiches



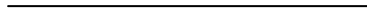
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedl. Nutzung



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche als Eigentümerweg



Grünfläche m. Bepflanzung

GE

Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MD

Dorfgebiet § 5 BauNVO

0.4

Grundflächenzahl

0.3

1.2

Geschossflächenzahl

0.5

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

SD

Satteldach

SD

10.50 m

max. Traufhöhe für Umfassungswände

6.50 m



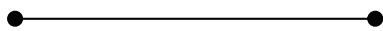
Straßenbegleitgrün



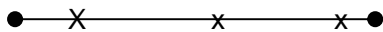
Stellplätze



72 dB



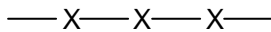
bestehende Grundstücksgrenze



Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

z.B. 180

Flurstücksnummer



Flughafengrenze des geplanten Großflughafens München II



Sichtdreieck



vorhandene Hauptgebäude



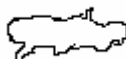
vorhandene Nebengebäude



zu pflanzende Bäume



zu erhaltende Bäume – Gehölzgruppen



B. Festsetzung durch Text

1.1. Art der Nutzung

Das Bauland ist als Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung und als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung Abs. 1 für nicht erheblich belästigende Betriebe festgesetzt.

1.2. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 und § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

1.3. Als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Teppichklopfstangen, Feuer- und Polizeimelder, Mülltonnen- sowie Telefonhäuschen zulässig. Die Müllsammelbehälter sind entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen.

2. Bauliche Gestaltung

2.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von Oberkante Straßenmitte, darf 0,35 m nicht überschreiten.

2.2. Die Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Satteldächern zu versehen. Erdgeschoßige Verbindungsbauten können ausnahmsweise Flachdächer erhalten.

2.3. Zulässige Dachneigung und Traufwandhöhe

2.3.1. Im Dorfgebiet

- Dachneigung 36 – 40 °
- Traufwandhöhe 6,50 m

2.3.2. Im Gewerbegebiet

- Dachneigung 25 – 40 °
- Traufwandhöhe 10,50 m

Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.4. Dachgauben sind zulässig. Ihre Breite darf 1,4 m nicht überschreiten. Ihre seitliche Verglasung ist unzulässig.

3. Materialien

3.1. Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

3.2. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel oder Dachsteine zulässig.

4. Einfriedung

4.1. Entlang von Straßenverkehrsflächen im Dorfgebiet sind als Einfriedungen nur hinterpflanzte sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Straßenmitte – innerhalb der Sichtdreiecke max. 0,8 m – zulässig. Die Tragkonstruktion der Holzzäune ist verdeckt hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen (sog. Hanichl-Zäune).

4.2. Im Gewerbegebiet sind nur vor- und hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Gelände-Oberkante zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

5.1. Die erforderlichen Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind auf dem Privatgrundstück herzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauvorlagen nachzuweisen.

5.2. Doppelgaragen (DGa) müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Länge, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zusammengebaut werden. Ihre Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

6. Grünordnung

Der Grünplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straßenmitte unzulässig.

Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Ansatz der Krone mindestens 2,80 m über OK Straßenmitte.

8. Schallschutz

Beim Bau von den nach § 8 Absatz (3) Nr. 1 BauNVo zulässigen Wohnungen sollten sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R'_w von mindestens 45 dB aufweisen.

9. Wasserwirtschaft

9.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

9.2. 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 1986ff) erstellt werden.

9.3. Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.

9.4. Vom Westgraben ist ein Mindestabstand zu baulichen Anlagen, Straßen, Wegen und Begrenzungen von 10 m, gemessen von der Böschungsoberkante, auf der ganzen Länge einzuhalten.

9.5. Wegen der Höhe des Grundwassers sind Maßnahmen zu treffen, damit durch Versickerung das Grundwasser nicht gefährdet werden kann.

Dies gilt insbesondere für das Lagern von Motoren oder Chemikalien außerhalb von Grundwasserwannen.

9.6. Zum Schutz vor Überschwemmungen sind alle im Instruktionsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke von der aus dem Höhenplan ersichtlichen Geländehöhe von 455,40 m über NN aufzufüllen.

10. Sämtliche Grünflächen sind von den Grundeigentümern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die ausgewiesenen Grünflächen müssen den jeweilig angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden.
11. Wird die Bauhöhe im nördlichen Teil von 463 m über NN, im südlichen Teil von 493 m über NN überschritten, ist für die Erteilung einer Baugenehmigung die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Verfahrenshinweise:

Der Gemeinderat Hallbergmoos hat am 16.06.86 beschlossen, den Bebauungsplan „Dorf- und Gewerbegebiet Ludwigstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BBauG aufzustellen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 öffentlich dargelegt. Für die öffentliche Darlegung und Anhörung war die Bebauungsplanänderung vom 04.08.1986 bis 17.09.1986 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Hallbergmoos, 28.09.87

 (1. Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom bis in der Gemeindekanzlei Hallbergmoos öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Hallbergmoos, 28.09.87

4. Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

(Siegel) Hallbergmoos, 28.09.87

 (1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 21.07.1987 gemäß § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 1 Satz 1 der Zust.BBauG/StBauFG – i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Juli 1982 (GVBl. S. 430) genehmigt.

(Siegel) Landratsamt Freising

 i. A.

6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Satz 1 BBauG am 03.08.1987 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

(Siegel) Hallbergmoos, 28.09.1987
