

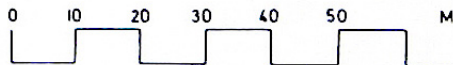
H A L L B E R G M O O S

Sanierungsbebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.14.1 Ortszentrum - Theresienstraße

Oktober 1995 / 22.01.1996

November 1996 ergänzt gemäß Bescheid der Reg v. Oberbayern vom 18.09.1996

Planfertiger:



Steinkirchner + Höllerer Dipl. Ing. Architektinnen

80687 München, Straubinger Str. 3, Tel. 089/573982, Fax 5703979

W. Blöndermann + Höllerer
W. Blöndermann Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt BDLA/ADL

82547 Eurasburg, Moosweg Nr. 1, Tel. 08179/234, Fax 1429

Walter Gudenau
Im Auftrag der Gemeinde Hallbergmoos

85399 Hallbergmoos, Theresienstr. 7, Tel. 0811/1001, Fax 1713

Die Gemeinde Hallbergmoos erläßt gemäß §§ 1 bis 4 und § 8ff des Baugesetzbuches (BauGB), dem Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem Artikel 98 Abs 3 der Bay Bauordnung (BayBO) diesen Teil-Sanierungsbebauungsplan als Satzung

FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl

die max zulässige Grundflächenzahl ist als zeichnerische Festsetzung bestimmt
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden

Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage kann auf die GRZ ein Zuschlag von 0,05 gewährt werden. Für diesen Fall ist gemäß § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ bis zum Höchstwert von 0,80 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

2.2 Grundfläche

Im Bereich der neuen Ortsmitte (Fl.Nr. 208 u. Fl.Nr. 210) gilt die in den jeweiligen Bauräumen festgesetzte max. zulässige Grundfläche

2.3 Vollgeschoße

als maximal zulässige Zahl sind 2 Vollgeschoße festgesetzt

Dachgeschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mehr als 2,3 m haben, werden als Vollgeschosse im Sinne des Art 2 Abs 4 der BayBO angerechnet

2.4 Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

3. BAUWEISE, UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Offene Bauweise



Auf den bis zu einer GRZ von 0,20 bebaubaren Grundstücken sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.2 Geschlossene Bauweise

3.3 Baugrenzen

3.4 Baulinien

3.5 Mindestgrundstücksgrößen

Für die mit einer GRZ von 0,30 bebaubaren Grundstücke wird für künftige Teilungen eine Mindestgrundstücksgröße von 800qm festgesetzt

3.6 Abstandsflächen

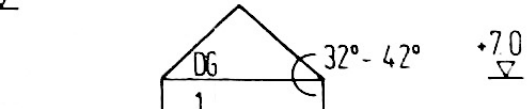
Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art 6 u 7 BayBO erforderlichen Abstandsflächen und bauordnungsrechtlichen Regeln eingehalten werden

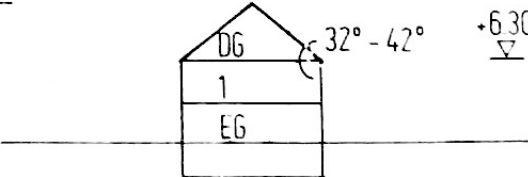
3.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO: Garagen und sonstige Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

4. BAULICHE GESTALTUNG

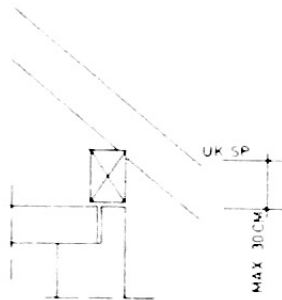
4.1 Schnittfestsetzungen für Hauptbaukörper

- 4.1.1 in 0,30 GRZ - Bereichen OK-Gehweg = + 0,00
- +13,0
▽
- 
- OK RFB-EG = + 0,30m
Wandhöhe max = + 7,00m
Firsthöhe max = + 13,00m

- 4.1.2 in 0,20 GRZ - Bereichen OK-Gehweg = + 0,00
- +12,00
▽
- 
- OK RFB-EG = + 0,30m
Wandhöhe max = + 6,30m
Firsthöhe max = + 12,00m

- 4.1.3 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, dem das straßenseitig höchste Gehwegniveau entspricht, darf bei Wohngebäuden max. 0,30m betragen.

- 4.1.4 Über dem zweiten Vollgeschoß darf die Differenz UK-Sparren--OK-Rohdecke in der Ebene der Außenwand max. 30cm betragen



4.2 Dachform

- SD** Satteldach - Dachneigung 32° - 42°
mit mittigem Firstverlauf und beidseitig gleichen Dachneigungen
Die Dachneigung von zusammengesetzten Baukörpern ist aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° in Form von Zwerggiebeln und Gauben zulässig. Je Grundstück ist nur eine Gaubenform zulässig. Daneben sind Zwerggiebel zulässig. Die Abstände zwischen Zwerggiebeln und Gauben sowie zwischen Gauben untereinander müssen mindestens eine Gaubenbreite betragen. Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf pro Dachseite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig

Zwerggiebel dürfen max. zweimal je Gebäudelängsseite angeordnet werden. Ihre Breite darf jeweils max. 1/3 der Gebäudelänge sowie jeweils max. 3,50m betragen.

Dachflächenfenster als dachflächenbündige, rechteckige, stehende Formate sind in einer Größenordnung bis max. 0,80m² zulässig. Der Einbau von mehreren Fenstern muß in gleicher Höhe erfolgen. Pro Dachseite ist nur ein Fensterformat zulässig.

Dacheindeckung

Es sind rote bis braunrote Dachziegel aus Ton oder Betonstein zulässig.

Dachüberstände

sind zulässig. Sie dürfen traufseitig und giebelseitig 80cm nicht überschreiten.

4.3 Firstrichtung

4.4 **Baukörperproportionen**

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge oder Einschnitte auszubilden. Als Seitenverhältnis gilt das Verhältnis von mindestens 1:1,5 (Breite:Länge).

Es gilt eine maximale Gebäudebreite von 12m für Wohnnutzung und von 15m für gewerbliche Nutzung.

4.5 **Fassadengestaltung**

Als Fassadenmaterial sind verputzte, hell gestrichene Mauerflächen, geschlämmtes Mauerwerk oder Holzverkleidungen zulässig. Umweltschädliche Baustoffe und Spiegelverglasung sind nicht zulässig.

4.6 **Gebäudesockel**

Farblich abgesetzte Sockel sind bei Haupt- und Nebengebäuden unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind ebenerdig auszuführen.

4.7 **Werbeanlagen**

sind nur an Erdgeschoßfassaden von Hauptgebäuden und dem öffentlichen Straßenraum zugewandt, bis zu einer max. Höhe von 0,40m zulässig.

Bewegliche Werbeanlagen und wechselnde optische Zeichen sind unzulässig.

Werbeanlagen müssen in ihrer Farbgebung auf die farbliche Gestaltung der Fassaden abgestimmt sein.

4.8 **Geländeveränderungen**

sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Notwendige Geländeanpassungen und -nivellierungen sind zulässig.

4.9 **Nebengebäude und sonstige Anlagen**

Bei erdgeschossigen Nebengebäuden ist alternativ Satteldach oder Pultdach zulässig. Müllbehälter sind, soweit sie nicht in Gebäude integriert werden können, gestalterisch in Einfriedungen zu integrieren und abzupflanzen.

Fertigbetonboxen sind nicht zulässig.

4.11 **Versorgungsanlagen**



Trafostationen

Sie sind möglichst in Gebäuden zu integrieren oder im Erdreich zu installieren.

5. VERKEHRSFLACHEN

5.1 Fußweg

5.2 Fuß- und Radweg

5.3 Straßenbegrenzungslinie

5.4 Straßenverkehrsfläche

5.5 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5.6 Besonders gestaltete Platzflächen

6. GARAGEN, STELLPLATZE UND TIEFGARAGEN

6.1 **Der Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos zugrunde zu legen.**

Notwendige Garagen und Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der festgesetzten Bauräume unterzubringen.

Ausnahmsweise sind in der Theresienstraße in den der Straße zugewandten Vorbereichen (Grüne Vorzonen) Kurzzeitparkplätze und deren Zufahrten, in untergeordnetem Umfang (50% der Fläche), als Kundenparkplätze zulässig. Sonstige Zufahrten werden nicht angerechnet. Es müssen mindestens 30% der Fläche als Grünflächen verbleiben.

Erschließungsflächen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind, soweit sie befestigt werden, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

6.2

**Tiefgaragen**

Bei Errichtung einer Tiefgarage müssen mindestens 60% der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage und mindestens 25% oberirdisch angelegt sein. Es ist dann auf jegliche Garagen und überdachte Stellplätze zu verzichten.

Die Decken von Tiefgaragen sind mit mind. 50cm Erde zu überdecken und zu bepflanzen.

Ausgenommen sind Flächen in der neuen Ortsmitte (FI Nr. 208 u. FI Nr. 210).

6.3

**Tiefgaragenabfahrten**

Tiefgaragenabfahrten sind zu überdachen oder in Gebäuden zu integrieren.

7. GRÜNORDNUNG

Die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern ist aus folgenden Pflanzlisten zu entnehmen. Vom eingetragenen Standort kann geringfügig abgewichen werden unter Beachtung der Mindestanzahl und Pflanzdichte.

7.1

**Private Grünfläche**

Freiflachengestaltungspläne

Für alle privaten neu anzulegenden Grün- und Freiflächen sind Gestaltungspläne auszuarbeiten und mit den Bauanträgen zur Genehmigung vorzulegen.

Baumpflanzung

Es wird festgesetzt, daß pro 250 m² Grundfläche 1 Baum 2. Ordnung bzw. 2 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen sind. Baumarten aus nachfolgender Liste sind zu verwenden.

Baumarten 2. Ordnung

Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Baumarten 3. Ordnung

Apfel-Dorn	<i>Crataegus 'Carrierei'</i>
Zierapfel	<i>Malus i. A. u. S.</i>
Zierpflaume	<i>Prunus i. A. u. S.</i>
Zierkirsche	<i>Prunus i. A. u. S.</i>

sowie alle Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm

Koniferen sind mit Ausnahme von Eiben und Kiefern bei Neupflanzung nicht zulässig. Erhaltenswerter Baumbestand innerhalb der Bauräume ist bei Neubebauung zu schützen.

Raumbildende Schutzpflanzungen

entlang der Grundstücksgrenzen sind aus ökologischen Gründen sowie zur Förderung des landschaftstypischen Dorfbildes mit Auswahl folgender Sträucher auszuführen:

Flieder in Sorten	<i>Syringa vulgaris</i> u. <i>S. chinensis</i> i. S.
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus</i> i. A. u. S.
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europæus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Ein Ziersträucheranteil von bis zu 30% ist auf die Innenseite der Grundstücke zu begrenzen.

Fassadenbegrenzung

An geeigneten Gebäudeteilen sind Rank- und Schlingpflanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen.

Geißblatt in Arten und Sorten	Lonicera i A u S
Waldrebe in Arten und Sorten	Clematis i A u S
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Jungfernebe	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Kletterrosen	

Erhaltung und Pflege

Samtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigner im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.

7.2 Öffentliche Grünfläche

Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen entlang Muhlbach mit den Baumarten

Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior

Pflanzgröße: Stammbusch oder Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, StU 18-20

und Strauchern

Purpurweide	Salix purpurea
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhutchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzgröße: Straucher 2x verpflanzt

7.3 Grüne Vorzonen

Der Grünflächenanteil innerhalb dieser Bereiche soll mindestens 70% betragen. Bei Grundstücken, die mehr als 50m an die Straße grenzen, wird der Grünflächenanteil auf 80% erhöht.

In den grünen Vorzonen entlang der Theresienstraße sind ausnahmsweise Kurzzeitparkplätze und deren Zufahrten, in untergeordnetem Umfang (50% der Fläche) als Kundenparkplätze zulässig. Sonstige Zufahrten werden nicht angerechnet. Es müssen mindestens 30% der Fläche als Grünflächen verbleiben.

7.4 Bestehender, erhaltenswerter Baum

(Nummerierung gemäß Bestandsplan und Pflanzliste mit Bewertung)

7.5 / Geplanter Straßenbaum groß-/kleinkronig

Großkronige Straßenbäume (je Straßenzug nur eine Baumart)

Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Birke	Betula pendula

Pflanzgröße: Hochstamm 3-4x verpflanzt mit Ballen, StU 18 - 20

Klein-/mittelkronige Straßenbäume (je Straßenzug nur eine Baumart)

Holzapfel	Malus sylvestris
Zierapfel 'Liset'	Malus x 'Liset'
Zierapfel 'Hillieri'	Malus x 'Hillieri'
Apfel-Dorn	Crataegus 'Carrierei'
Hahnen-Dorn	Crataegus crus-galli
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Mehlbeere	Sorbus aria

Pflanzgröße: Hochstamm 3-4x verpflanzt mit Ballen, StU 12 - 16

7.6 Erdbewegung, Mutterbodenbehandlung

Im Bereich der Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

7.7 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, Schotterrasen, Pflasterassen).

Öffentliche Fuß- und Radwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden.

Oberflächenwasser von neu versiegelten Flächen ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle, beispielsweise über Sickerrigolen, zu versickern.

Geh- und Radwege sowie Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (breitfugiges Pflaster, Pflasterrasen, Rasengittersteine, Schotterrassen, Mineralbetondecke).

HINWEISE

1.  Maßzahl in Metern
2.  Bestehende Grundstücksgrenze
3.  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5.  Flurstücknummer
6.  Baubestand
7.  Abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
8.  Gewässer
9. Für die Verwertung organischer Abfälle sollen auf den Grundstücken Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.
10. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Auf die Verwendbarkeit zur Gartenbewässerung wird hingewiesen.
12. Tiefgaragenausfahrten sind so zu orientieren bzw. abzuschirmen, daß keine Blendung durch ausfahrende Autos und keine gerichtete Schallabstrahlung auf gegenüberliegende Gebäude auftreten kann.
13. Das Planungsgebiet liegt in den Lärmschutzzonen Ci/Ca des Verkehrsflughafens München II. Um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Gebäuden infolge von Lärmimmissionen gering zu halten, wird empfohlen, alle Außenflächen begrenzende Bauteile mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von mindestens 40 dB(A) zu versehen.

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt

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