GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 TEIL 2 "AUENSTRASSE SÜD–Teil 2" 1.Änderung

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), der Art. 98 Abs. 3 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990–PlanV 90) diesen Bebauungsplan, bekanntgemacht am 25.08.1999, in der Fassung der 1.Änderung vom 31.01.2000 als

Satzung.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige Grundfläche GR Hauptgebäude:

Einzelhaus	Parzelle 17,18,21,22,28,42,43	für jede Parzelle festgelegt
Einzelhaus	Parzelle 9,10,38	je 185 m2
Doppelhaushälfte	Parzelle 4a,4b,5,6,7,8, 11,12,13,14,15,16,19,20, 23,24,25,26,27, 31,32,33,34,35,36,37, 53,54,55,56,	je 80 m2 je 80 m2 je 80 m2 je 80 m2 für jede Parzelle festgelegt
Hausgruppe	1,2,3,	
Hausgruppe	46,47,48,49,50,51,52	je 125 m2
Doppelhaushälfte	44,45	je 80 m2
Doppelhaushälfte	39,40,41a,41b	je 91 m2
29,30 entfällt		

Max. zulässige Grundfläche GR Nebenanlagen:

Einzelhaus	Parzelle 17,18,21,22,28,	je 120 m2
Einzelhaus	Parzelle 42,43,	je 100 m2
Einzelhaus	Parzelle 9,10,38	je 230 m2
Doppelhaushälfte	Parzelle 4a,4b,5,6,7,8, 11,12,13,14,15,16,19,20, 23,24,25,26,27, 31,32,33,34,35,36,37, 53,54,55,56,	je 100 m2 je 100 m2 je 100 m2 je 100 m2 je 100 m2
Hausgruppe	Parzelle 1,2,3	für jede Parzelle festgelegt
Hausgruppe	Parzelle 44,45,46,47,48,49,50,51,52	je 100 m2
Hausgruppe	Parzelle 39,40,41a,41b	je 100 m2
29,30 entfällt		

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Höhen
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von OK Leistenstein (Hinterkante Gehweg) darf an der zur Straße gerichteten Seite 0.35 m nicht überschreiten.

3.2 Gebäudegestaltung
Satteldächer sind mit Eindeckungen in naturroten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Bei Pultdächer sind auch naturbehaltene Blechdeckungen zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Material profilgleich mit durchlaufendem First auszuführen. Dies gilt bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auch für Dachgauben. Für untergeordnete Dächer (Vordächer, Wintergärten, Erker, Tiefgarageneinfahrten usw.) sind auch Pultdächer in Blech- und Glasdeckungen möglich.

3.3 Zulässige Hauptdachneigung: Satteldach 35° – 44°
Pultdach 10° – 22°

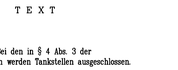
3.4 Öffnungen und Dachaufbauten dürfen bis max. 2/3 der Gesamthöhe reichen.
Die Summe ihrer Breiten darf max. 1/3, bei Reihenhäusern 1/2, der Hauswandlänge betragen.

3.5 Für die Außenfassaden sind verputzte Mauerflächen und holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

3.6 Abfall– und Wertstoffbehälter in die Gebäude oder in die Einfriedung zu integrieren.

3.7 Die Wandhöhe ist in der Bauweise II/SD auf maximal 6,10m festgelegt.
In der Bauweise II/SD wird die maximale Wandhöhe auf 4,20 m festgelegt.
In der Bauweise II/PD wird die maximale Wandhöhe, traufseitig am Pultdach auf 5,80m festgelegt Die Wandhöhe des I–geschossigen Baukörpers ist dabei traufseitig auf maximal 3,0m festgesetzt.
Wandhöhen werden ab OK FFB Erdgeschoß bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit AK Aussenwand gemessen.

3.8 Festlegung für Grundstücke 46–52
Im Bereich der Bauabschnitte A/B mit unterschiedlichen Geschossen I/II, ist für den Baukörper auf der Grundstücksgrenze eine geschlossene Brandwand, gemäß BayBO vorzusehen.
a) 1. Bauabschnitt
Für den ersten Bauabschnitt ist die halboffene Bauweise (§22, Abs.4, BauNVO) anzuwenden.
b) 2. Bauabschnitt
Für den 2. Bauabschnitt ist die geschlossene Bauweise (§22, Abs.3, BauNVO) anzuwenden.
g) geschlossene Bauweise
Ausnahmsweise kann das Vorhaben in zwei Bauabschnitten A und B realisiert werden.



Systemschnitt A–A (ohne Maßstab)

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten < 40 qm Wohnfläche ist ein Stellplatz 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 Garagen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Ihre Fronten, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sind einheitlich zu gestalten.

4.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.5 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Kies oder wassergebundenen Decken zu befestigen.

4.6 Für Garagen die mit ihrer Einfahrtseite näher als 5m (bis max. 3,0m) am öffentlichen Straßenraum liegen, ist eine ferngesteuerte Toröffnung vorzusehen.

4.7 Festlegung für Grundstücke 1–3
Zufahrten zu den Tiefgaragen sind nur als überbaute Tiefgaragenabfahrten zugelassen.

4.8 Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt ein Zuschlag auf die GR Hauptgebäude von 15% wenn folgende Vorraussetzungen vorliegen:
Mindestens 60% der notwendigen Stellplätze müssen in der Tiefgarage angelegt sein. Mindestens 25% der notwendigen Stellplätze müssen oberirdisch angelegt sein, wobei auf jegliche Garagen und überdachte Stellplätze verzichtet wird.

4.9 Festlegung für die Grunstücke 4a – 10, 38, 39
Für die notwendigen Zufahrten zu Grundstück und Parkfläche kann die öffentliche Grünfläche durchbrochen werden. Die Zufahrtsflächen werden hier zu öffentlichen Verkehrsflächen.

5. Einfriedungen

5.1 Entlang von Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Straßenmitte – innerhalb der Sichtdreiecke max. 0,8 m – zulässig.
Mauern von geringer Länge, in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung, können als Ausnahme zugelassen werden. Als maximale Höhe wird 1,80 m über Straßenmitte festgesetzt– innerhalb der Sichtdreiecke max. 0,8 m.

5.2 Festlegung für Grundstücke 1/2/3: Am östlichen Übergang zur öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen unzulässig.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1 Zu pflanzende Bäume I. +II. Ordnung lt. Artenliste. Standort ist durch Symbol fixiert, kann nur zwingend durch Zufahrten, Zugänge, Passaden u.ä. geringfügig korrigiert werden. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten

6.2 Private Grünflächen

6.2.1 Innerhalb der Baugrenzen
Die Bepflanzung der Baugrundstücke kann mit Bäumen I. und II. Ordnung– je 200qm nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 bzw. 2 Stück – und Sträuchern – siehe Artenliste – sowie Stauden, Rasen– und Wiesenflächen zu erfolgen.

Sofern bereits Baumstandorte auf Grundstücken festgesetzt sind, sind diese anzurechnen. Die Artenauswahl entspricht der pot. nat. Vegetation. Ziergehölze sind nur im engeren Gebäudebereich bis zu 20% der Gehölze zulässig. Überwiegend geschlossene Fassaden sind mit Schling– und Kletterpflanzen zu begrünen.

6.2.2 Außerhalb der Baugrenzen– Vorgärten
Die Grünflächen entlang der Straßen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung hat analog zu Pos. 6.2.1. zu erfolgen unter Berücksichtigung von festgesetzten Bäumen.

6.2.3 Grundstückseingrünung
Die Bepflanzung hat in aufgelockerter freiwachsener Form zu erfogen. Mind. 30% der Grünfläche sind zu bepflanzen, mit Sträuchern je min. 3qm 1 Stück in Gruppen und je 200qm unbebauter Grundstücksfläche mit mind. 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäumen II.Ordnung. Die Artenliste ist bindend; Wildstauden und Wiesenstreifen können eingefügt werden. Die Artenauswahl entspricht der pot. nat. Vegetation. Ziergehölze sind bis zu 20% zulässig.

6.3 Öffentliche Grünflächen

6.3.1 Grünzug
mit Geh– und Radweg, Spielplätzen, parkartig zu bepflanzen unter Berücksichtigun von festgesetzten Bäumen mit Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern lt. Artenliste der potentiellen, natürlichen Vegetation.
Ziergehölze sind ausgeschlossen, Ansaat als zweimahdige Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substrat.

6.3.2 Straßenbegleitgrün
zu bepflanzen mit Sträuchern der pot.nat.Vegetation lt. Artenliste, unter Berücksichtigung der festgesetzten Bäume, jedoch nur im Bereich des Baumgrabens.
Pflanzdichte: mind. 10% der Fläche in Gruppen von 3– 5 Stück einer Art, sonst Ansaat als zweimahdige Wiesenfläche auf nährstoffarmen Substrat.

6.4 Artenliste für Neubepflanzung gemäß der pot. nat. Vegetation

6.4.1 Bäume I.Ordnung (über 15m)

Acer platanoides	Spitzahorn	A	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	P	
Fraxinus excelsior	Esche	E	
Quercus robur	Stieleiche	T	
Tilia cordata	Linde	L	
Prunus avium	Vogelkirsche	V	
Salix alba	Weide	S	

Mindestpflanzgrößen: Hochstämme, Stammbüsche, St.–umf. 18–20cm.
Die im Plan mit Buchstaben gekennzeichneten Arten sind verbindlich zu pflanzen.

6.4.2 Bäume II.Ordnung (bis ca. 15m)

Acer campestre	Feldahorn	F		Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle		x	Sorbus aria, –intermedia	Eberesche
Alnus incana	Weißerle			Salix caprea	Salweide
Betula pubescens	Birke			Obstbäume in handelsüblichen Größen	
Betula pendula	Birke			Juglans regia	Walnuß
Carbinus betulus	Weißbuche	C			

Mindestpflanzgrößen: Hochstämme, Stammbüsche St.–umf. 16–18cm

6.4.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche			Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Cornus sanguinea	Hartriegel			Salix cinerea	Grauweide
Corylus avellana	Hasel			Sambucus nigra	Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen			Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster			Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		x	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe			Rosa canina	Hunds–Rose
Phamnus frangula	Faulbaum			Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Salix aurita	Öhrchenweide				

Mindestpflanzgröße: Sträucher, v.o.B., 4 Tr. 60–100
Alle standortgerechten, heimischen, grünlaubigen Laubengehölze sind zulässig.
x Wegen momentaner Feuerbrandgefahr wird bei der Verwendung von Ebereschen und Weißdorn Zurückhaltung empfohlen.

6.4.4 Schling– und Kletterpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe in Arten und Sorten
Humuls lupulus	Hopfen
Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Jelängerjelieber in Arten und Sorten
Parthenocissus spec.	Wein in Arten und Sorten

6.5 Pflanzung und Pflege

6.5.1 Pflanzung
Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat in der ersten, spätestens aber in der 2. Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen. DIN 18916 ist zu beachten.

6.5.2 Wurzelbereich
Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver– und Entsorgungsleitungen bleibt; ggf. ist DIN 18920 zu beachten.

6.5.3 Pflege
Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters– oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs– und Grünordnungsplanes art– und größengleich zu ersetzen. DIN 18916 ist zu beachten.

6.6 Beläge
Zulässig sind nur nichtversiegelnde Materialien, z.B. Naturstein–, Betonstein–, Klinkerpflaster mit Splitt– bzw. Rasenfugen*, Schotterrasen*, Rasengittersteine* aus Klinker oder Beton*, wassergebundene Wegedecken, mit Ausnahme von Verkehrsflächen.

* Auf die günstigen Abflußbeiwerte dieser Belagsarten und die Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern "Preißlichen an öffentlichen Gebäuden naturnah gestalten und pflegen"– wird insbesondere hingewiesen.

6.7 Baumbestandsliste

3 Linde	H=10m,	U=1,02m
4 Linde	H=10m	U=1,09m
5 Linde	H=15m	U=1,11m
6 Linde	H=15m	U=0,94m
7 Linde	H=15m	U=1,22m
9 Linde	H=12m	U=1,73m
10 Esche	H=15m	U=1,71m

6.7.1 Ersetzbarer Baumbestand

1 Weide	H=6m	U=0,57m
2 Zitterpappel	H=6m	U=0,67m
8 Kastanie	H=10m	U=1,22m Stammschaden

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 1986ff) 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 zu 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.

3. Freiflächengestaltungspläne

3.1 Freiflächengestaltungspläne sind für die Quartiere 1/2/3 einzureichen, die den einzelnen Bauanträgen im M = 1:100 beizufügen sind. Sie müssen die Grünflächen der angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von mind. 10m beinhalten.

Blattgröße 970/594mm

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

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

z.B. GR 100m² Grundfläche als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschoße (höchstzulässig)

Nutzungsart / Bauweise | Wandhöhe / Haustyp | Dachform / Grundfläche Hauptgebäude / Grundfläche Nebenanlagen — Nutzungsschablone

Haustypen z.B. E/D/H Einzelhaus/Doppelhaus/Hausgruppe

4.7 Parzellennummer

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

o / g Bauweise offen / geschlossen

Baugrenze

Baulinie

Umgrenzung für Flächen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt, öffentlich

Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt, privat

F+R Fuß– und Radwege

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

5. Grünordnung

Bäume zu pflanzen I.+II. Ordnung

öffentliche Grünfläche

Straßenbegleitgrün

P Stellplätze mit zu pflanzenden Bäumen

Baumbestand (Text C/6.7) zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

ersetzbarer Baumbestand (Text C/6.7.1)

Kinderspielplätze DIN 18034

Wegezug

4 Nummerierung bestehender Bäume

6. Sonstige Festsetzungen

5,5 Maßzahl in Metern

WH Wandhöhe

Firstrichtung

Ansteigende Pultdachflächen

SD Satteldach

PD Pultdach

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Grundstücksgrenze

1971/33 Flurnummer (z.B. 11/6)

bestehende Gebäude

Grünzug mit offenem Graben für mögliche Oberflächenwasserversickerung

Kartenausschnitt: Topographische Karte 1:25.000, 7636 Freising Süd
Herausgegeben vom Bayerischen Landesvermessungsamt München (1992)

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsaufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos hat in seiner Sitzung vom 22.11.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.33 "Auenstraße Süd Teil 2" in der Fassung vom 08.03.1999, bekanntgemacht am 25.08.1999, im Wege der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsaufstellungsbeschluß wurde am 01.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hallbergmoos, den

Siegel (1.Bürgermeister)

2. Beteiligung der betroffenen Bürger

Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie der Begründung in der Fassung vom November 1999 in der Zeit vom 10.12.1999 bis 10.01.2000 (§ 13 Abs. Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hallbergmoos, den

Siegel (1.Bürgermeister)

3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung in der Fassung vom November 1999 erfolgte in der Zeit vom 17.12.1999 bis 20.01.2000 (§ 13 Nr. 3 BauGB).

Hallbergmoos, den

Siegel (1.Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung am 31.01.2000 den Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung in der Fassung vom 31.01.2000 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den

Siegel (1.Bürgermeister)

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hallbergmoos, Theresienstr. 7, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Hallbergmoos, den

Siegel (1.Bürgermeister)

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR.33 TEIL 2 "AUENSTRASSE SÜD"

1. ÄNDERUNG

M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN
GRUNDRDNUNGSPLAN

ARCHITEKT DIPL.–ING. FH.
MATTHIAS RENTZ
FREISINGER STRASSE 13
85399 GOLDACH

HALLBERGMOOS, DEN 31.01.2000 / str, wu