

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
„Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 der Bauutzungsverordnung sind auch nicht ausnahmsweise zulässig“.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Max. zulässige Grundfläche GR Hauptgebäude je Bauraum

Mehrfamilienhaus	Parzelle 1	je 700 m²
Mehrfamilienhaus	Parzelle 2	je 550 m²
Einfamilienhaus	Parzelle 3,6	je 130 m²
Doppelhaushälfte	Parzelle 4,5,7,8,9,10	je 85 m²

2.2 Max. zulässige Grundfläche GR Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO je Bauraum

Mehrfamilienhaus	Parzelle 1	je 700 m²
Mehrfamilienhaus	Parzelle 2	je 450 m²
Einfamilienhaus	Parzelle 3,6	je 150 m²
Doppelhaushälfte	Parzelle 4,5,7,8,9,10	je 100 m²

2.3 Anstelle von Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser mit in der Summe gleichen Grundflächen zulässig.

2.4 Anstelle von Doppelhäusern, sind auch Einzelhäuser mit in der Summe gleichen Grundflächen zulässig.

2.5 Nebenanlagen gem. BauNVO § 14 sind außerhalb der Bauräume (Hauptbauräum und Bauräume für Garagen und Stellplätze) bis zu 25 m² zulässig, wobei die unter Nr. C 2.2 genannte Grundfläche in der Summe nicht überschritten werden darf.

3. Bauliche Gestaltung für WA-Flächen

3.1 Höhen für Parzellen 1+2 für 3 Vollgeschosse.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von OK Leistenstein (Hinterkante Gehweg) darf an der zur Straße gerichteten Seite 0,30 m nicht überschreiten. Die max. Aussenwandhöhe beträgt 9,50 m über OK FF8 EG gemessen vom Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut aussen.
Die max. Firsthöhe beträgt 13,00 m gemessen von OK FF8 EG.

3.2 Höhen für Parzellen 1+3-10 für 2 Vollgeschosse.
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von OK Leistenstein (Hinterkante Gehweg) darf an der zur Straße gerichteten Seite 0,30 m nicht überschreiten. Die max. Aussenwandhöhe beträgt 6,20 m über OK FF8 EG gemessen vom Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut aussen.
Die max. Firsthöhe beträgt 12,00 m gemessen von OK FF8 EG.

3.3 Gebäudgestaltung
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Material profiliert mit durchlaufendem First auszuführen. Dies gilt bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und auch für Dachgauben.

3.4 Zulässige Hauptdachneigung und Hauptdachformen:
symmetrische Satteldächer 25°-44°

3.5 Dachaufbauten dürfen bis max. 2/3 der Gesamtdachhöhe reichen.
Die Summe ihrer Breiten darf max. 1/3, bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften 1/2, der zugehörigen Hauswandlänge betragen.

5

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

vorhandene Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude ausserhalb des Geltungsbereiches

z.B. 3 Parzellennummer

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

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt

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

6

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Sichtdreieck

P Ruhender Verkehr – Parken – öffentlich

5.1 Grünordnung allgemein

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen, I. + II. Ordnung

Straßenbegleitgrün
PKW-Stellplätze mit zu pflanzenden Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

z.B. 5,0 Maßzahl in Metern

Flächrichtung

4

Die Grundstücke sind mit freiwachsenden Hecken einzugrünen. Mindestens 20 % der privaten Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste (siehe 6.4) zu bepflanzen. Ziergehölze sind nur im engeren Gebäudebereich bis zu 50 % der Gehölze zulässig.

6.3 Artenliste für zu pflanzende Bäume

Mindestpflanzqualität: Hstl. 3xv, StU 16-18 cm
Obstbäume in handelsüblichen Größen

Bäume I. Ordnung (20 – 40 m)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (12/15 – 20 m)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle heimische Obstbäume, alte Obstbaumsorten, zulässig sind nur Hochstämme

6.4 Artenliste für zu pflanzende Sträucher

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus avellana	Hassel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Schwarze Heckenkirsche
Rosa canina	Hundrose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.5 Befestigte Flächen

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen sind für Zuwege, Stellplätze und Terrassen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

7. Sichtdreiecke

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

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

7

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.

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 Bauwassererhaltung, 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. Schallschutzmaßnahmen

3.1 Das überplante Gebiet der Gemeinde Hallbergmoos liegt in der Lärmschutzzone Ca des Verkehrsflughafens München II.
Deshalb müssen alle Bauteile der Gebäude, die Aufenthaltsräume nach aussen abschliessen, wie Fenster, Aussentüren, Mauerwerk und Dachausbildung für sich alleine ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w von mindestens 35 dB aufweisen.

4. Pflanzungen

4.1 Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat in der ersten spätestens aber in der 2. Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes bzw. Fertigstellung der Spielplätze zu erfolgen.

4.2 Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entkorkungstellungen bleibt!

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "MAXIMILIANSTRABE WEST"

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erläßt auf Grund der §§ 1-4, und des § 8ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung 1990-PlanZV 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, Bauweise

GR H Grundflächen Haus

GR N Grundflächen Nebenanlagen

g geschlossene Bebauung

WA Allgemeines Wohngebiet

II Anzahl der Vollgeschosse

III Anzahl der Vollgeschosse zwingend

3. Baugrenzen

Baugrenzen

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze, Müllhäuschen und Tiefgarage

TGA Umgrenzung von Flächen nur für Tiefgarage

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R Fuß- und Radweg

P Parken, öffentlich

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Bebauungsplanänderungsaufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 15.09.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom September 2009 in der Zeit vom 21.12. – 20.01.2010 öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung der Behörden

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom September 2009 mit Schreiben vom 28.10.2009 unter Fristsetzung bis 01.12.2009 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 09.02.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.10.2010 als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, 10.02.2010

(Siegel)

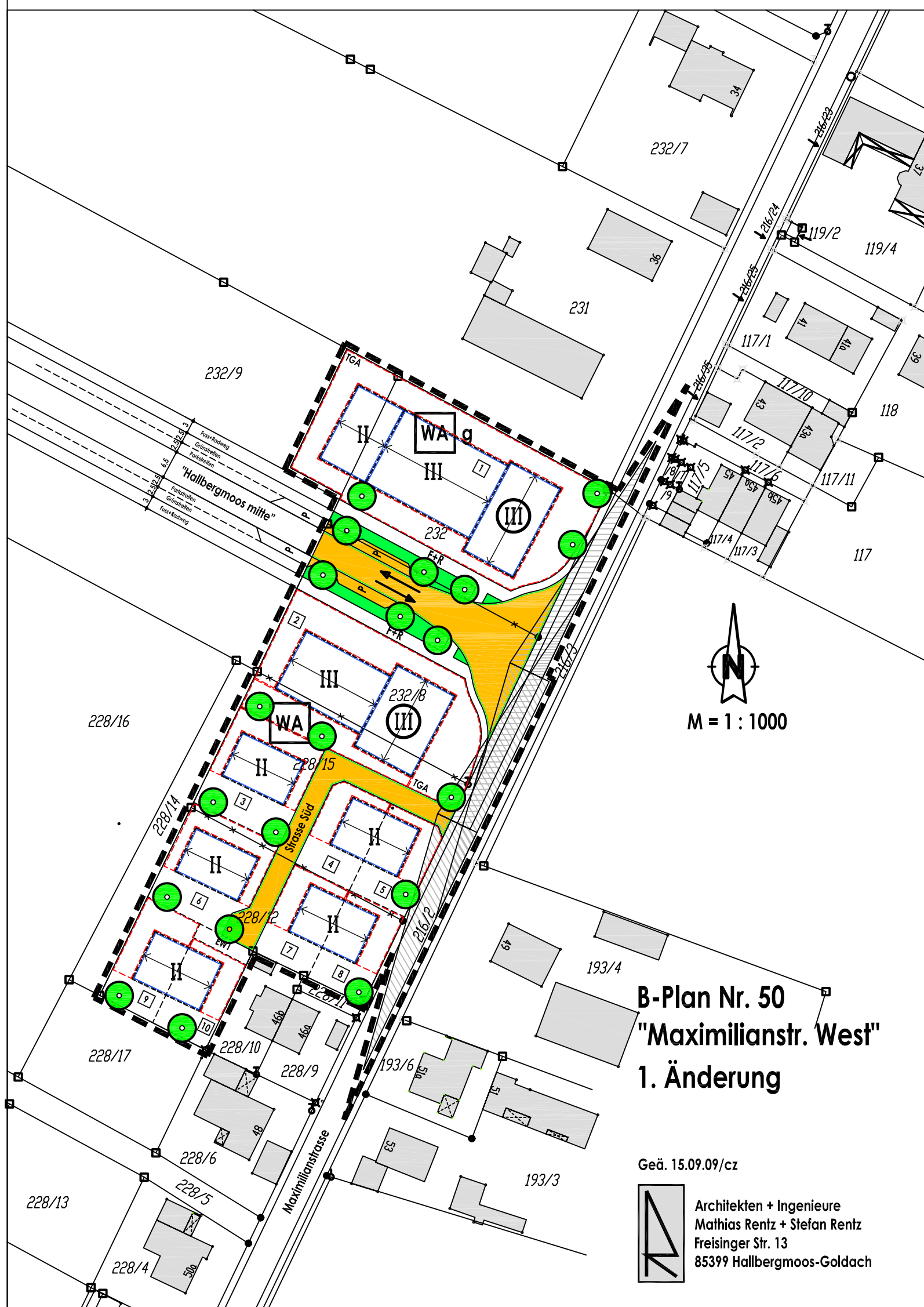
5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2010 wurde am 17.02.2010 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Hallbergmoos, 18.02.2010

(Siegel)

8



M = 1 : 1000

B-Plan Nr. 50
"Maximilianstr. West"
1. Änderung

Geö. 15.09.09/czt
Architekten + Ingenieure
Mathias Rentz + Stefan Rentz
Freisinger Str. 13
85399 Hallbergmoos-Goldach

4

3

Hallbergmoos, den 15.09.2009

Planm. 0431/300

Planm. 97/40 (0,58 m²)