

B E B A U U N G S P L A N

BAUGEBIET

HOCHFELDSTRASSE / ZARRERWEG

DER MARKTGEMEINDE AU i.d. HALLERTAU, FLURNUMMER 607 (TEILBEREICH)

PLANFERTIGER: DIPL.ING. (FH) ARCHITEKT C. LORENZ TEL. 08752 / 7639
8309 AU i.d. HALLERTAU, ZIEGELEISTRASSE 5



GEFERTIGT : 6.6.1984

GEÄNDERT : 5.11.1984, 15.2.1985, 21.5.1985

Der Markt Au i. d. Hallertau Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der § 9 und 10 des Bundesgesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i. V. m. Art 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 77 (BGBl 1 Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. 6. 1961 (GVBl Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981 (BGBl I Seite 833) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G .

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher getroffenen Festsetzungen.

1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1.1 Das Baugebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.1.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen keine Diskotheken bzw. diskothekenähnliche Betriebe (z.B. Tanzkaffee) errichtet oder betrieben werden

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf II festgesetzt.

1.2.2 Die Wandhöhe darf 6,5 m abgewachsenes Gelände, gemessen am höchsten Geländeanschnitt, nicht überschreiten.

1.2.3 Als Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4

1.2.4 Die Flächen der notwendigen Stellplätze und Garagen bleiben gem. § 21 a Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der zulässigen Grund- bzw. Geschoßfläche unberücksichtigt.

1.3 BAUWEISE:




















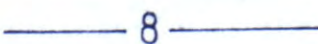


1.3.1 Einzelbauwerke mit einer Gebäudelänge von max. 55 m sind zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN:

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

1.4.2 Stellplätze dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen Flächen des Baugebietes errichtet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:




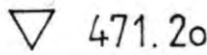

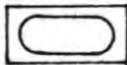
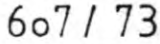


2.1		Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches
2.2	 	Baugrenze Baulinie
2.3		Straßenbegrenzungslinie
2.4		öffentliche Straßenverkehrsfläche
2.5		Sichtdreiecke
2.6		private Grünfläche
2.7		Lärmschutzwall
2.8	 	zu erhaltende, vorhandene Bäume und Sträucher
2.9		zu pflanzende Bäume
		Spitzahorn
		Bergahorn
		Birke
		Linde
		Eiche
1.10		überbaubare Grundstücksfläche für Stellplätze
2.11		Fußgängerzugang
2.12		Zahl der Vollgeschosse, Höchst- grenze
2.13		Maßangabe in Metern
2.14		zwingende Grundstückseinfahrt
2.15		einzuhaltende Firstrichtung

- 1.4.3 Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind von jeder Bebauung und Stellplätzen freizuhalten.
- 1.4.4 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen, als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese nach Art. 7, Abs. 1 festgesetzt. Auf Art. 7, Abs. 1, Satz 2 - 3 BayBO wird hingewiesen.
- 1.5 ÄUSSERE GESTALTUNG:
- 1.5.1 Dachform: Satteldach; Dacheindeckung: naturrote Ziegelware oder Betondachsteine; Dachneigung: max. 40 Grad.
- 1.5.2 Die Baukörper sind in klar rechteckiger Form ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge auszubilden.
- 1.5.3 Die Außenwände sind als geputzte Wandflächen mit weißem Anstrich oder als lasierte Holzflächen auszuführen.
- 1.5.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind als hinterleuchtete Blechbuchstaben in einer Größe von max. 70 cm auszuführen. Sie sind lediglich im Brüstungsbereich des Obergeschosses zulässig.
- 1.5.5 Einfriedungen sind nur in einer Gesamthöhe einschließlich Sockel von max. 1,50 m ab Geländehöhe zulässig, jedoch nicht vorgeschrieben. Als Material ist Holz oder Maschendrahtzaun mit vor- und hinterpflanzter Hecke zu verwenden.
- 1.6 BEGRÜNUNG:
- 1.6.1 Als Bepflanzung dürfen nur standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.
- 1.6.2 Die Flächen der notwendigen Stellplätze sind durch eine rasterartige Bepflanzung mit großkronigen Bäumen entsprechend der Planzeichnung (Hochstamm mit 18 - 20 cm Stammumfang) zu überstellen. Innerhalb von befestigten Flächen sind um die Bäume befahrbare, jedoch nicht versiegelte Baumscheiben in einer Größe von mind. 2 x 2 m vorzusehen.
- 1.6.3 Der ausgewiesene vorhandene Gehölzbestand entlang der Hochfeldstraße ist zu erhalten, die Birkenreihe zu ergänzen.
- 1.6.4 Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung bzw. Bepflanzung über 1 m freizuhalten. Bäume mit einer Kronenhöhe von über 3 m sind davon ausgenommen.
- 1.6.5 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 1.6.6 Rodungen entlang der Verlängerung Zarrerweg, die durch die Straßenverbreiterung notwendig werden, sind nur in erforderlichem Umfang zulässig. Die Böschung ist neu zu begrünen. Das vorhandene Strauchwerk an der oberen Böschungskante ist zu ergänzen.
- 1.6.7 Der in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von 2 m über der angrenzenden Parkfläche auszuführen und entsprechend zu begrünen.

3. HINWEISE DURCH TEXT:

- 3.1 Die Gebäude sind vor der Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgung bzw. an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 3.2 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Versorgung der Bauvorhaben erfolgt aus der bestehenden Trafostation.
- 3.3 Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 DschG unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, zu melden.
- 3.4 Gegen Hangwasser sind entsprechende bauliche Vorkehrungen nach Vorschrift zu treffen.

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- 4.1  vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 4.2  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
- 4.3  Höhengichtlinien in Metern
- 4.4  Höhenpunkte bezogen auf Normalnull
- 4.5  bestehende Altgebäude
- 4.6  Sportplatz
- 4.7  Flurstücks-Nummer
- 4.8  Böschungen, Abgrabungen
- 4.9  Mischgebiet

1.6.8

Die Flächen der privaten Grünfläche sind durch Baum- und Strauchpflanzungen wie folgt zu begrünen:

Großbäume:

a) Art und Stammumfang:

Bergahorn, Hochstamm	3 x verpfl., St.U.	18 - 20 cm
Linde, Hochstamm	3 x verpfl., St.U.	18 - 20 cm
Eiche, Stammwusch	3 x verpfl., St.U.	18 - 20 cm

b) Lage und Anzahl:

entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes

Unterbepflanzung:

a) Arten:

Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Liguster, Schneeball, gemeiner Hartriegel, Pfaffenhütchen,

b) Pflanzdichte:

1 Pflanze/m² Fläche

c) Pflanzqualifikation:

2 x verpfl. Büsche 100 - 150 cm