

GEMEINDE HALLBERGMOOS

Landkreis Freising

Bebauungsplan Nr. 01

AHORNWEG

Der Bebauungsplan von 1984 wurde in dieses Textdokument übertragen. Gültigkeit hat nur das Originaldokument.

Planbezeichnung: GEMEINDE HALLBERGMOOS

Bebauungsplan Goldach-Ahornweg, östlich der Freisinger Straße, Fl.Nr. 2004

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
610-41/2-5 Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstraße 5, 8000 München 2

Datum: Entw.: Gri Bearb.: He/Arn

gefertigt am: 24.01.83
geändert am: 13.06.83
geändert am: 27.06.83
geändert am: 31.10.83

Die Gemeinde **HALLBERGMOOS** erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz – BBauG -, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - die folgende Satzung über den Bebauungsplan Goldach-Ahornweg, östlich der Freisinger Straße, Fl.Nr. 2004 in der Fassung vom 12.03.84 bestehend aus Planzeichnung und Text.

A) FESTSETZUNGEN durch Text

1. Art der Nutzung

- a) Das Bauland ist als reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind unzulässig.
Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- b) Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind unzulässig.
- c) Freistehende Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garagen, Wohngebäuden, Mauern) zu verbinden.

2. Maß der Nutzung

Pro Parzelle sind 190 m² Bruttogeschossfläche maximal zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO vorschreibt, sind diese zulässig.

4. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von Oberkante Straßenmitte darf 0,3 m nicht überschreiten.
- b) Die Hauptgebäude und Garagen sind mit geneigten Dächern zu versehen.
- c) Doppelhäuser sind in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- d) Zulässige Dachneigung und Traufhöhe
bei eingeschossiger Bebauung - Dachneigung: 25 – 35°
Wandhöhe: 4,30 m

bei zweigeschossiger Bebauung - Dachneigung: 20 – 25°
Wandhöhe: 6,30 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- e) Liegende Dachflächenfenster bis zu einer Fläche von 0,80 qm je Fenster sind zulässig. Pro Hauseinheit sind max. 4 liegende Dachflächenfenster zulässig.
- f) Bei Dachneigungen von mehr als 30° sind Dachgauben ausnahmsweise zulässig. Ihre Breite darf 1,2 m nicht überschreiten. Ihre seitliche Verglasung ist unzulässig. Bei Verwendung von Dachgauben muss auf die Verwendung liegender Dachflächenfenster verzichtet werden.

5. Materialien

- a) Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

- b) Als Dacheindeckung sind naturrote Ziegel oder Dachsteine zulässig.

6. Einfriedungen

- a) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind sockellose senkrechte Holzlattenzäune mit einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig.

Mauern von geringer Länge in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung können als Ausnahme zugelassen werden.

- b) Auf der Gartenseite sind Sichtblenden als Holzkonstruktion mit einer Höhe von max. 2,00 m über Oberkante gewachsenes Gelände und einer Tiefe von max. 3,00 m ab Außenwand der Gebäude zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante gewachsenem Gelände zulässig.

7. Garagen

- a) Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden.
- b) Doppelgaragen (DGa) müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Länge, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung zusammengebaut werden. Ihre Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.
- c) Garagen und Doppelgaragen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

8. Grünordnung

- a) Die unbebauten Flächen sind soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
- b) Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- c) Bei allen Pflanzenmaßnahmen sind Gehölzarten bodenständiger Art zu verwenden wie
Bäume: Birke, Tanne, Stieleiche, Bergahorn, Esche, Ulme, Eberesche, Salweide, Kiefer, Fichte, Obst- und Nussbäume.
Pflanzengröße: mind. Stammbusch aus extra weitem Stand 3 – 4 mal verpflanzt. Höhe 300 – 400 cm, Stammumfang 20 – 25 cm.
Sträucher: Weißdorn, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Hartriegel, gemeiner Schneeball und Beerensträucher.
Pflanzengröße: 2 mal verschulte Handelsware.
- d) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.
- e) Im Nahbereich von Spielplätzen ist die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 (LUMBI Nr. 7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.
- f) Der Bereich der öffentlichen Grünfläche ist im Abstand von 5 m zum Zuleitungsgraben zur Goldach von jeder, auch genehmigungsfreier, Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen sind so anzuordnen, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

- g) Entlang der Goldach (Kinderspielplatz) ist außerhalb des unter 8 f) genannten 5 m Streifens unter anderem aus Sicherheitsgründen ein dichter Uferbewuchs aus standortgemäßen Gehölzarten zu pflanzen.
- h) Der Kinderspielplatz ist durch einen Schutzzaun zur Goldach hin abzusichern.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

10. Lärmschutz

a) Fluglärm

Das Planungsgebiet liegt, entsprechend den Nutzungskriterien für die Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der Lärmschutzzone C_a und zwar in einem Bereich, dessen äquivalenter Dauerschallpegel (Leg) zwischen 65 und 62 dB(A) liegt. Es ist folgendes festgesetzt:

a.1) Die Außentüren und die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen ein bewertetes Bauschalldämmmass R_w' von mindestens 35 dB aufweisen.


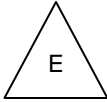
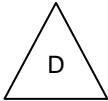
a.2) Beim Ausbau von Dachgeschossen muss das Dach für sich allein ein bewertetes Bauschalldämmmass R_w' von mindestens 35 dB aufweisen.

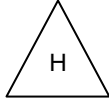

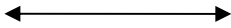





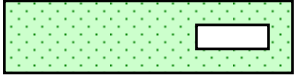

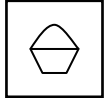



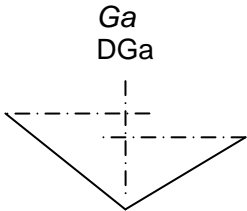
b) Straßenverkehrslärm

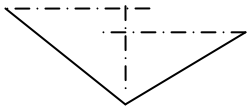

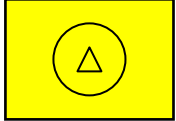
Für die beiden Wohngebäude unmittelbar an der Kreisstraße FS 11 ergibt sich entsprechend dem DIN-Entwurf 18005 vom April 1982 ein äquivalenter Dauerschallpegel (Leg) von tagsüber maximal 61 dB(A) und nachts maximal 52 dB(A). Es ist folgendes festgesetzt:

b.1) Sofern Aufenthaltsräume in den beiden unmittelbar an der Kreisstraße FS 11 liegenden Wohngebäuden zu dieser Straße hin orientiert werden, müssen sämtliche Bauteile, die diese Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Schalldämmmass von 30 dB aufweisen.

B) FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

- | | | |
|----|---|---|
| 1. |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| 2. | WR | reines Wohngebiet |
| | WA | allgemeines Wohngebiet |
| 3. | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| 4. |  | nur Einzelhäuser zulässig |
| |  | nur Doppelhäuser zulässig |

-  nur Hausgruppen zulässig
-  Baugrenze
-  einzuhaltende Firstrichtung
5.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegleitgrün
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs 4a Straßenverkehrsordnung; befahrbarer Wohnweg im Sinne der RAST-E ohne Trennung von Geh- und Fahrbahn (als Ortsstraße gemäß § 46 Bayer. Straßen- und Wegegesetz)
-  Fußweg
-  Straßenbegrenzungslinie
6.  öffentliche Grünfläche
-  Parkanlage
-  Spielplatz
-  zu pflanzende Bäume
7.  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Doppelgaragen
-  Durchgang
- 

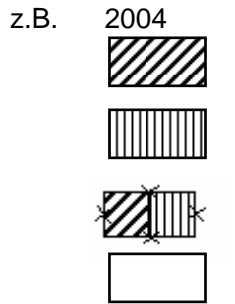
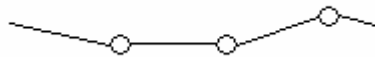
 Ga
 DGa
 Sichtdreieck
8.  Sichtdreieck
9. z.B. + 7 + Maßzahl in Metern
10.  nicht einzäunbare Vorgartenbereiche
11.  Fläche für Versorgungsanlagen Umspannstation

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz

z.B. 62 dB(A)

Begrenzungslinie der Lärmschutzzonen des geplanten Verkehrslughafens München II

D) HINWEISE



- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudevorschlag, Schema
- Höhenlage, z.B. 461,35 m ü . NN
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Das Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Daher ist mit landwirtschaftlichen Geruchs- und Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind von Bezug an die zentrale Wasserversorgung und an die gemeindlich Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Hochwasserschutz

Die Bauvorhaben sind durch angemessene bauliche Maßnahmen gegen das hoch anstehende Grundwasser zu sichern.

Verwendete Planunterlagen: Katasterblätter M = 1 : 1000
Nr. NO – IX – 6 -17, NO – IX 6 – 18
Vermessungsamt Freising

Hallbergmoos, den

GEMEINDE HALLBERGMOOS

.....
(1. Bürgermeister)
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 20.12.1982 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Hallbergmoos, den 02. Feb. 1984

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.83 hat in der Zeit vom 08.08.1983 bis 14.09.1983 stattgefunden.

Hallbergmoos, den 02. Feb. 1984

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.1983 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 05.12.1983 bis 11.01.1984 öffentlich ausgelegt.

Hallbergmoos, den 02. Feb. 1984

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 30.01.1984 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 30.01.1984 als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den 02. Feb. 1984

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)

5. Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.03.1984 Nr. 53-610-100/9 Hu/rr gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Freising, den 17. Mai 1984
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

(Siegel)

I. A.
Dr. Hanning Oberregierungsrat

6. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 21.03.1984 gemäß § 12 BBauG ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus Hallbermoos zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie des § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Hallbergmoos, den 12.04.1984

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)