

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR.33 TEIL 2
"AUENSTRASSE SÜD"

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 TEIL 2 "AUENSTRASSE SÜD"

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), des Art. 98 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g.**C. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T****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 NutzungMax. zulässige Grundfläche GR Hauptgebäude:

Einzelhaus	Parzelle 17,18,21,22,28,42,43	für jede Parzelle festgelegt
Einzelhaus	Parzelle 9,10,38	je 185 m ²
Doppelhaushälfte	Parzelle 4a,4b,5,6,7,8,	je 80 m ²
	11,12,13,14,15,16,19,20,	je 80 m ²
	23,24,25,26,27,	je 80 m ²
	31,32,33,34,35,36,37,	je 80 m ²
	53,54,55,56,	je 80 m ²
Hausgruppe	1,2,3,	für jede Parzelle festgelegt
Hausgruppe	46,47,48,49,50,51,52	je 125 m ²
Doppelhaushälfte	44,45	je 80 m ²
Doppelhaushälfte	39,40,41a,41b	je 135 m ²
29,30 entfällt		

Max. zulässige Grundfläche GR Nebenanlagen:

Einzelhaus	Parzelle 17,18,21,22,28,	je 120 m ²
Einzelhaus	Parzelle 42,43,	je 100 m ²
Einzelhaus	Parzelle 9,10,38	je 230 m ²
Doppelhaushälfte	Parzelle 4a,4b,5,6,7,8,	je 100 m ²
	11,12,13,14,15,16,19,20,	je 100 m ²
	23,24,25,26,27,	je 100 m ²
	31,32,33,34,35,36,37,	je 100 m ²
	53,54,55,56,	je 100 m ²
Hausgruppe	Parzelle 1,2,3	für jede Parzelle festgelegt
Hausgruppe	Parzelle 44,45,46,47,48,49,50,51,52	je 100 m ²
Hausgruppe	Parzelle 39,40,41a,41b	je 100 m ²
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 ist auch eine Blechdeckungen naturbelassenem zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Material profiligleich 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 gestgelegt.
 In der Bauweise II/PD wird die maximale Wandhöhe, traufseitig am Pultdach auf 5,80m festgelegt Die
 Wandhöhe des 1-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

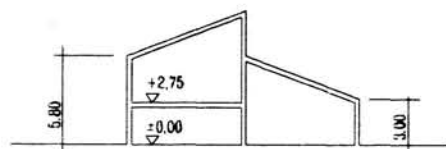
Für den ersten Bauabschnitt ist die halboffene Bauweise (§22, Abs.4, BauNVO) anzuwenden.

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 wasserbindenden 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 Voraussetzungen 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 Grundstücke 4a - 10, 38 - 41b

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 II. Artenliste. Standort ist durch Symbol fixiert, kann nur zwingend durch Zufahrten, Zugänge, Fassaden 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 freiwachsender Form zu erfolgen. 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 Berücksichtigung 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
Humulus lupulus	Hopfen
Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Jelängerjelierer 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 größenähnlich 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*, wassergbundene Wegedecken, mit Ausnahme von Verkehrsflächen.

* Auf die günstigen Abflußbeiwerte dieser Belagsarten und die Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern "Freiflächen 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. H I N W E I S E D U R C H T E X T**1. Wasserwirtschaft**

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 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.
- Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.
- Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Notwendige wasserrechtliche Verfahren, z.B.: für Massnahmen zu Bauwasserhaltung, sind rechtzeitig, vor Baubeginn durchzuführen.

2. Abfallwirtschaft

- Es sind ausreichende Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter anzulegen.
- Zusätzlich sind Möglichkeiten zur Kompostierung von entsprechenden Haus- und Gartenabfall vorzusehen.

3. Freiflächengestaltungspläne

- 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.

B. Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

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	VG
Bauweise	Wandhöhe
Haustyp	Dachform
Grundfläche	Hauptgebäude
Grundfläche	Nebenanlagen

Nutzungsschablone

Haustypen z.B. E/D/H

Einzelhaus/Doppelhaus/Hausgruppe

47

Parzellennummer

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

o/g

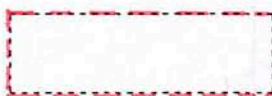
Bauweise offen / geschlossen



Baugrenze



Baulinie



Umgrenzung für Flächen, Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt, öffentlich



Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt, öffentlich

F+R



Fuß- und Radwege



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünordnung



Bäume zu pflanzen I.+II. Ordnung



öffentliche Grünfläche



Straßenbegleitgrün

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

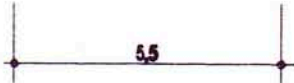


Wegezug

4

Nummerierung bestehender Bäume

6. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern

WH

Wandhöhe



Firstrichtung



Ansteigende Pultdachflächen

SD

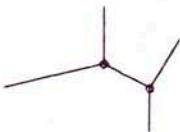
Satteldach

PD

Pultdach

7. Hinweise und

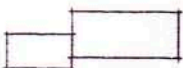
nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Grundstücksgrenze

1971/33

Flurnummer (z.B. 11/6)



bestehende Gebäude



Grünzug mit offenem Graben für mögliche Oberflächenwasserversickerung