

Bebauungsplan Nr. 37

AUENSTRASSE SÜD TEIL 3

der Gemeinde Hallbergmoos

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund des §§ 1 - 4 und § 8 ff des Baugesetzbuches (Bau-GB), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

zulässig: Nebenanlagen außerhalb der Bauräume bis 25 m³

unzulässig: Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3

Nebenanlagen für Kleintierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA

Max. zul. Grundfläche GR Hauptgebäude und Nebenanlagen

Parzelle 1,2 120 m²

Parzelle 3 1250 m²

Parzelle 9-16, 39, 40 90 m²

Parzelle 8 700 m²

Parzelle 41 600 m²

Doppelhaushälfte 80 m²

Reihenhaus 75 m²

Max. zulässige Grundfläche GR für Garagen

Parzelle 1,2, 9-16, 39, 40 60 m²

Parzelle 3 1000 m²

Parzelle 8 600 m²

Parzelle 41 500 m²

Doppelhaushälfte 50 m²

Reihenhaus 50 m²

2.2 Anstelle von Doppelhäusern: Einzelhäuser zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstgrenze

E+D, Parzellen 17- 32

E+I, Parzellen 1-2, 4-7, 9-16, 33- 60

Zahl der Vollgeschosse: III als Höchstgrenze

E+II, Parzelle 3, 8, 41

3. Gestaltung

3.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe:

(OK Keilerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

Bebauung E+I: 6,10 m

Bebauung E+D 4,10 m

Bebauung E+II: 8,75 m, Firsthöhe 10,50m

3.2 Sockelhöhe, OK Rohfußboden

max. 0,35 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

3.3 Grenzbebauung

in gleicher Dachneigung und gleicher Firsthöhe

3.4 Dächer

3.4.1 Hauptgebäude

Dachform: symmetrisches Satteldach

Bebauung E+D, E+I:

Dachneigung: 35° - 43°

Bebauung E+II

Dachneigung: 15° - 20°

Firstrichtung: (Planeintrag)

Dachdeckung: ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen, Blech und Glas nur bei Anbauten

3.4.2 Nebengebäude/Garagen/Verbindungsbauten

Dachform: symmetrisches Satteldach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 17°-43°, Pultdach 18°-30°

Dachdeckung: ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen, Glas, Blech

3.5 Dachaufbauten

- 3.5.1 unzulässig: -Dacheinschnitte
-Dachgauben bei einer Dachneigung unter 35°
- 3.5.2 zulässig: -Solarkollektoren an First oder Traufe
-Gauben, Zwerchgiebel, Dachneigung über 35°
Summe ihrer Breiten: max. 1/3 der Hauslänge
bei Einzel-, Doppel- und Reihenendhäusern;
Summe ihrer Breiten: max. 2/3 der Hauslänge
bei Reihenmittelhäusern

3.6 **Baukörper:** maximale Länge: 45 m

4. Garagen, Stellplätze

4.1 **zulässig** - innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume

4.2 **Anzahl, Lage:** nach der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Hallbergmoos

4.3 **Befestigung von Stellplätzen:** wasserdurchlässig,

4.4 **Tiefgarage:** zulässig auf Parzelle 3, 8 und 41
Zuschlag auf die GR Hauptgebäude von 15%, wenn:
■ min. 60% der notwendigen Stellplätze in der Tga sind
■ min. 25% der notwendigen Stellplätze oberirdisch sind
■ auf Garagen und überdachte Stellplätze verzichtet wird

5. Einfriedungen

5.1 **zulässig:** Holzzäune, sockellos, senkrechte Lattung, max. 1,2 m hoch,
Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,2 m hoch, hinterpflanzt

5.2 **unzulässig:** im Bereich der Garagenzufahrten

6. Begrünung

(siehe Anlage Begrünungsplan)

7. Sichtfelder

frei zu halten von Bebauung, Ablagerung, Einzäunung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe

8. Hinweise

8.1 Archäologische Bodenfunde

meldepflichtig

8.2 Wasserwirtschaft

8.2.1 vor Fertigstellung Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage

8.2.2 vor Fertigstellung Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasser)

8.2.3 vor Fertigstellung Anschluss an Sickerschächte (Regenwasser), wenn die Versickerung nicht über den belebten Boden erfolgt (entsprechend den Regeln der Technik, z.B. ATV A 138)

8.2.4 vor Baubeginn: Genehmigung für Bauwasserhaltung (LRA Freising)

8.2.5 geplante Vorhaben gegen hohen Grundwasserstand sichern

8.3 Landwirtschaft:

zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen

8.4 Lärmschutz

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens München II. Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit entsprechenden Schallschutzvorrichtungen auszustatten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des Geltungsbereiches

2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

2.1  Baugrenze


2.2  Umgrenzung für Garagen

2.2  Firstrichtung

3. Verkehrsflächen

3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2  Eigentümerweg, öffentlich gewidmet

3.3  Sichtfelder, frei zu halten von Bebauung, Ablagerung, Einzäunung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe

4. Grünflächen, Grünordnung

4.1  zu pflanzende Bäume

4.2  vorhandene Bäume

4.3  öffentliche Grünflächen

5. Hinweise

5.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

5.2  entfallende Grundstücksgrenzen

5.3  Flurstücknummer

5.4  vorhandene Haupt- und Nebengebäude

5.5  Nummer der Parzelle