

Planbezeichnung: **BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SÖLDNERMOOS OST**

der Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising

bestehend aus den Flurstücken

Fl.-Nr. 245, 244, 246, 246/1, 247, 248/2, 248/3, 249,
249/1, 250, 251, 309, 310, 311, 312, 314, 315,
316, 318, 318/1, 319, 319/1, 320, 320/1,
320/3, 320/2, 322, 248, 324/2, 327/2, 328, 330/1,
333, 334, 335, 336, 338, 339, 340, 341, 342,
343, 306, 307, 308, 325, 327, 502, 57, 247/1,
344, 243, 3040/1.

Planfertiger: Ingenieurbüro Herbert Kollmannsberger
Karlstr.5, 8055 Hallbergmoos
TEL.: 0 81 69/10 51

Datum:	Entwurfsverfasser:	Bearbeiter:
6.6.1988		si-ko/ ava 900/2

geändert am: 22.06.1988
12.12.1988
17.01.1989
23.01.1989
03.03.1989
05.04.1989
10.07.1989

Die Gemeinde Hallbergmoos erläßt auf Grund Paragraph 2 Abs. 1 und Paragraph 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- die folgende Satzung für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Söldnermoos-Ost, in der Planfertigung vom 05.04.1989, ergänzt am 10.07.1989 bestehend aus Planzeichen und Text.

4. Verkehrsflächen


4.1  öffentliche Verkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Sichtdreieck

5. Grünflächen, Grünordnung

5.1  öffentliche Grünfläche

5.2  private Grünflächen zu bepflanzen
mit Bäumen und Sträuchern
lt. Artenliste,

5.3  vorhandener
Baum- und Strauchbestand

5.3.1  zu erhaltender Baumbestand
E

5.3.2  bedingt erhaltenswerter
bzw ersetzbarer Baumbestand
BE

5.3.3  nicht erhaltenswerter
Baumbestand
NE

5.3.4  zu erhaltender Baum- bzw
Strauchbestand (flächig)

5.3.5  Grünzug-verschieblich

5.3.4 Bestandsliste

Name	ST- ϕ	Krone	ca. h	Bewertung
1 Birke	0,52	10	12	E
2 Weide	0,60	6	10	BE
3 Weide	0,65	8	10	E
4 Weide	0,55	8	12	BE
5 Weide	0,53	6	10	BE
6 Birke	0,45	8	12	E
7 Birke	0,48	8	11	E
8 Birke	0,43	10	12	E
9 Birke	0,35	6	8	E
10 Birke	0,35	6	8	E
11 Birke	0,32	6	8	E
12 Esche	0,52	6	8	NE
13 Birke	0,38	8	10	E
14 Birke	0,58	8	12	E
15 Birke	0,60	8	12	E
16 Weide	0,45	5	7	BE
17 Weide	0,32	6	6	E
18 Birke	0,40	6	15	E
19 Birke	0,42	10	15	E
20 Esche	0,45	8	13	BE
21 Esche	0,55	12	15	E
22 Fichte	0,25	4	8	NE
23 Fichte	0,25	4	8	NE
24 Fichte	0,25	4	8	NE
25 Fichte	0,25	4	8	NE
26 Fichte	0,38	6	12	NE
27 Weide	0,50	6	5	NE
28 Obstbaum	0,50	7	8	BE
29 Obstbaum	0,40	6	7	NE
30 Obstbaum	0,40	6	7	NE
31 Fichten	0,30	5	10	NE
32 Esche	0,25	4	5	E
33 Weidengebüsch				E
34 Birke	0,40	6	10	E
35 Gehölzstreifen				BE
36 Esche	0,30	5	7	E
37 Esche	0,30	5	7	E
38 Birke	0,40	6	8	BE
39 Birke	0,40	6	8	BE
40 Pappelhain				E

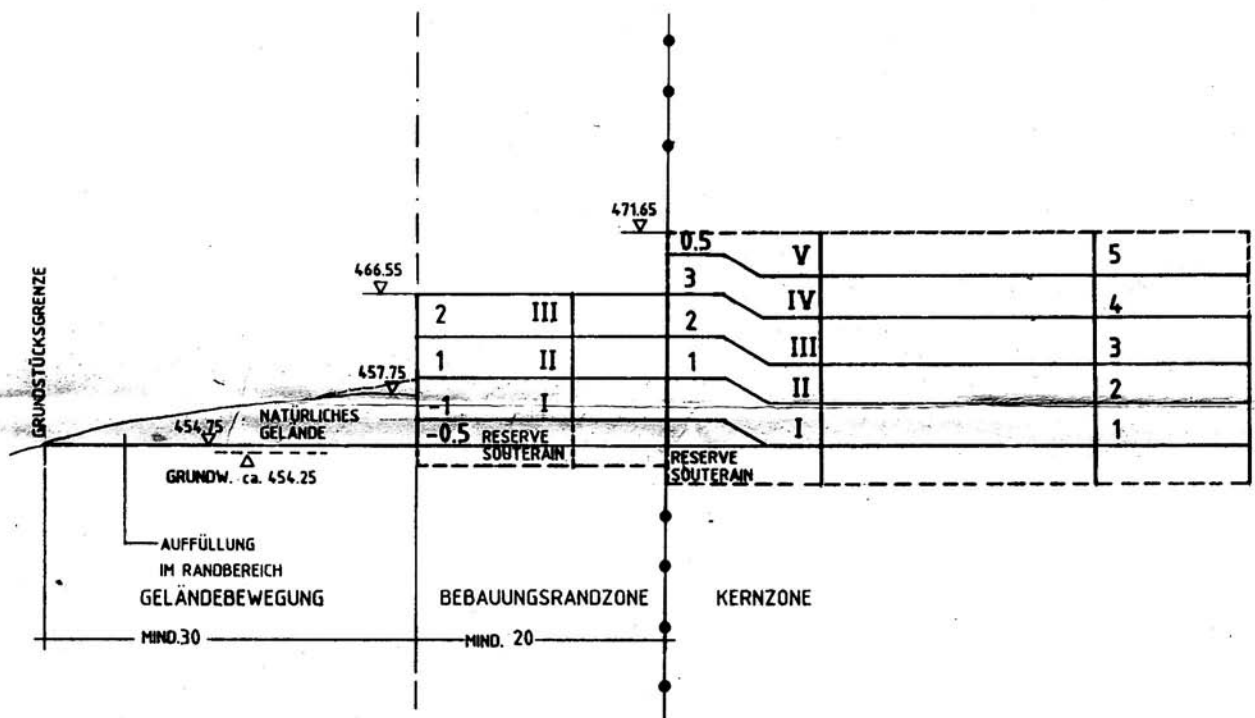
1. Art der Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als Gewerbegebiet gemäß Paragraph 8 Baunutzungsverordnung Abs. 1 festgesetzt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 db (A) pro m² und nachts 45 db (A) pro m² überschreiten. Speditionen sind nicht zugelassen.
- 1.2. Ausnahmen gemäß Paragraph 8 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 und Paragraph 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 1.3. Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des Paragraph 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Teppichklopfstangen, Feuer- und Polizeimelder, Mülltonnen- sowie Telefonhäuschen zulässig. Die Müllsammelbehälter sind entweder im Einfriedungsbereich anzuordnen oder in bauliche Anlagen zu integrieren, zusammenzufassen und gegen Einblick zu schützen.

2. Bauliche Gestaltung

- 2.1. Die Haupt- und Nebengebäude bis zu drei Vollgeschossen sind mit geneigten Dächern oder Flachdächern zu versehen.
- 2.2. Zulässige Dachneigung und Wandhöhe
- 2.2.1 Im Gebiet mit GFZ 1.0 und GRZ 0.4
- 2.2.1.1 - Dachneigung 20 - 28 Grad
- max. Wandhöhe im Randbereich bis 466,55 m üB NN
- max. Wandhöhe im Kernbereich 471,65 m üB NN
- 2.2.1.2 Anböschungen
Das Gelände muß im Süden, Osten und Norden von der Grenze des Geltungsbereiches zu den Gebäuden hin bis auf ca 457,75 m üB NN angeböscht werden.

Systemskizze



2.3.2 Im Gebiet mit GFZ 0.5 - GRZ 0.3 und GFZ 1.0 - GRZ 0.6

2.3.2.1 - Dachneigung 30 - 45 Grad

- Wandhöhe bis 462,00 m bzw 466,55 m üb NN

2.3.2.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf 455,70 m über NN nicht überschreiten.

3.4. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig. Ihre Breite darf 1,4 m nicht überschreiten. Ihre seitliche Verglasung ist unzulässig.

3. Materialien

3.1 An den Außenflächen sind spiegelnde Materialien nicht zulässig.

3.2 Parkhäuser

Flachdächer und Fassaden zu Nachbargrundstücken sind zu begrünen.

4. Einfriedung

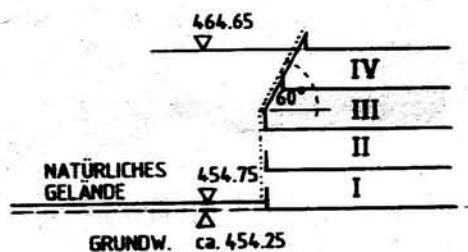
4.1 An den Grundstücksgrenzen sind neben 1.20 m hohen Holzlattenzäunen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Geländeoberkante zulässig.

4.2 Aus Sicherheitsgründen sind ausnahmsweise auch andere Zäune zulässig. Sie sind in den Eingabeplänen darzustellen und genehmigen zu lassen.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die erforderlichen Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind auf dem Privatgrundstück herzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauvorlagen nachzuweisen.
- 5.2 Garagengeschosse werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.
- 5.3 Garagenbauten mit mehr als zwei Vollgeschossen sind zu den Nachbargrundstücken im Norden, Süden und Westen abzutrepfen und anzuböscheln.

Systemskizze



6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von **Bebauung, Bepflanzung** und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Ansatz der Krone mindestens 2,80 m über OK der Straßenmitte.

7. Schallschutz

Beim Bau von den nach Paragraph 8 Absatz (3), Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen sollten sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R'_{w} von mindestens 45 dB aufweisen.

8. Wasser, Abwasser

Vor Bezug sind alle Bauvorhaben an die Zentrale Wasserversorgung und ohne Zwischenlösung an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Bei Auslastung der Kläranlage ist ein Anschluß erst nach Erweiterung der Kläranlage zulässig.

9. Grundwasser

Zum Schutz vor Überschwemmungen sind alle im Instruktionsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke von der aus dem Höhenplan ersichtlichen Geländehöhe auf 455,50 m über NN aufzufüllen. Außerdem sind alle Anlagen entsprechend gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.

10. Grünordnung

Sämtliche Grünflächen sind von den Grundeigentümern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

10.1 Private Grünflächen innerhalb der Baulinien

Die Bepflanzung der Baugrundstücke hat mit Bäumen I. + II. Ordnung - je 200 m² mind. 1 bzw. 2 Stück - und Sträuchern - siehe Artenliste - sowie Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen. Die Artenauswahl ist an die pot. nat. Vegetation anzugleichen. Fremdländische Gehölze wie Zypressen, Thuja, Blaufichten usw. sind nicht zugelassen. Ziergehölze sind nur im engeren Gebäudebereich bis zu 20 % der Gehölze zulässig.

10.2 Private Grünflächen außerhalb der Baulinien

Die Bepflanzung hat in aufgelockerter freiwachsender Form ohne Alleebildung zu erfolgen. 20 % der Grünflächen sind zu bepflanzen, mit Sträuchern - je m² 1 Stück, in Gruppen von mindestens 5-8 Stück einer Art - und je 200 m² mit mind. 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäumen II. Ordnung. Die Artenliste ist bindend; Wildstauden und Wiesenstreifen können eingefügt werden. Die Artenauswahl ist an die pot. nat. Vegetation anzugleichen. Ziergehölze sind nicht zulässig.

10.3 Baumbestand

Die im Plan mit Signatur gekennzeichneten Flächen sind in ihrem Baum- und Strauchbestand zu erhalten.

10.4 Bäume I. Ordnung (über 15 m)

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Populus canescens - Graupappel
Salix alba - Weide
Tilia cordata - Winterlinde

Mindestpflanzgrößen: Hochstämme/Stbu.: St.-Umf. 18 - 20 cm

10.5 Bäume II. Ordnung (bis ca. 15 m)

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle

Alnus incana - Weißerle
Carpinus betulus - Weißbuche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Mindestpflanzgrößen: Hochstämme: St.-Umf. 18 - 20 cm
Heister: 250 - 300 cm Höhe

6 Sträucher

Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix cinerea - Aschweide
Salix rosmarinifolia - Rosmarinweide
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgrößen: Büsche 2 x v. o.B. 60 - 100/100 - 150

7 Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus - Hopfen
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein

8 Zeitpunkt der Anpflanzung

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzulegen.

9 Pflege von Anpflanzungen

hat regelmäßig zu erfolgen, dazu gehört, Bewässerung, Schnitt, Düngung usw. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzperiode mit derselben Art zu ersetzen.

10 Freiflächengestaltungspläne (Paragraph 8 a Bay. BauO.)

sind den einzelnen Bauanträgen im M = 1 : 100 beizufügen.
Sie müssen die anschließenden privaten Grünflächen außerhalb der Baulinien mitbeinhalten.

11 Beläge

Im Bereich der Stellplätze sind nur nicht versiegelnde Materialien zulässig, z. B. Naturstein-, Betonstein-, Klinkerpflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine aus Klinker oder Beton, wassergebundene Flächen.

12 Grünzüge

Das gesamte Baugebiet ist im Zuge der Baugenehmigung mit zwei von Ost nach West verlaufenden min. 30m breiten Grünzügen zu untergliedern (verschiedene Grünzüge)

Beerentragende Sträucher

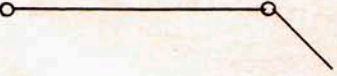
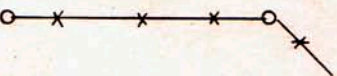



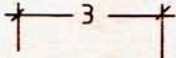


Die Anzahl der beerentragenden Sträucher soll 15 % der Gesamtzahl aller Sträucher nicht überschreiten.

Brandschutz

Bei allen Einzelplanungen sind in ausreichendem Maß Hydranten vorzusehen.

9

Hinweise

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
- 1.3  Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- 1.4 z.B. 80/3 Flurstücknummer
- 1.5  vorhandene Nebengebäude
- 1.6  vorhandene Hauptgebäude
- 1.7  Maßzahl in Meter
- 1.9  Vorschlag für Zufahrt
- 1.10  Wasserflächen

1.11 Fassaden

Zur Vermeidung von Störungen der Radaranlagen ist bei der Baukörpergestaltung der Nord- und Ostfassade sowie bei den in dieser Richtung weisenden Dachflächen - soweit diese nicht durch vorgelagerte Baukörper abgeschattet werden - auf Stahlbeton und Metalle bzw. metallbewehrte Materialien zu verzichten. Ausgenommen hiervon sind statisch notwendige Stützen, sofern bei der Gestaltung der dazwischenliegenden Flächen elektrisch transparente Materialien verwendet werden (z. B. Mauerwerk, Holz, Kunststoffe usw.).