

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

SONDERGEBIET
"UNTERBRINGUNG von
LANDESPRODUKTENHANDEL und
GEMÜSEWASCHANLAGEN"

M 1 : 1000

Bebauungsplan
Günordnungsplan

Mathias Rentz +
Stefan Rentz
Architekten +
Ingenieure
Freisinger Straße 13
85 399 Hallbergmoos/Goldach

Hallbergmoos, den 18.03.2002/sr

GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 Sondergebiet "Unterbringung von Landesproduktenhandel und Gemüsewaschanlagen"

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erläßt auf Grund der §§ 1-4, und des § 8ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 Abs. 3 der Bayrischen 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

Satzung.

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet,
Landesproduktenhandel und Gemüsewaschanlagen

GRZ 0,35 Grundflächenzahl

II Vollgeschosse, als Höchstmass

Gebiet	Geschosse max.	Nutzungsschablone
Bauweise	Wandhöhe max.	
GRZ	Dachform	

3. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenzen

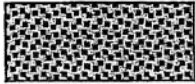
O offene Bauweise

4. Verkehr



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Grünordnung

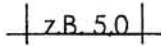


Grünfläche, privat



geschlossene Gehölzpflanzungen

6. Sonstige Planzeichen



Maßzahl in Metern



Firstrichtung

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Grundstücksgrenze

1541/3

Flurnummer (z.B. 1541/3)



bestehende Gebäude ausserhalb des Geltungsbereiches



Vorhandene Bäume ausserhalb des Geltungsbereiches



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet,
keine Gewähr für Maßhaltigkeit

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist gem. § 11 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiet (SO), zur Unterbringung von Landesproduktenhandel und Gemüsewaschanlagen festgesetzt.

Gem. § 11 Sondergebiet der Baunutzungsverordnung wird die Unterbringung von Landesproduktenhandel und Gemüsewaschanlagen zugelassen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter die der Sondernutzung zugeordnet und ihr gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,35 ,
eine Überschreitung gem. § 19, Abs.4 BauNVO ist bis zu max. 50 v.H. möglich.

2.2 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze : zwei

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 0,25 m nicht überschreiten. Die max. Aussenwandhöhe beträgt 6,10 m über OK FFB EG gemessen vom Schnittpunkt Aussenwand mit Dachhaut aussen.
Die max. Firsthöhe beträgt 10,0 m gemessen von OK EG FFB.

3.2 Zulässige Hauptdachneigung und Hauptdachformen:

symmetrische Satteldächer 10°-22°

Material: Ziegel, Betondachsteine rot,
Blechdeckungen in nichtmetallisch glänzenden Oberflächen, rot

3.3 untergeordnete Dächer sind auch als Pultdächer bis zu einer max. Dachneigung von 18 ° zulässig.

Material: analog Hauptdachflächen.

3.4 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und Art. 7 Bayerischer Bauordnung in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten. Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt auch das natürliche Niveau angrenzender Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos auszuführen.

4.2 Garagen sind gem. der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hallbergmoos auszuführen. Darüber hinaus sind Flachdächer und Pultdächer mit DN 7° zulässig.

4.3 Aneinander gebaute Garagen müssen profilgleich ausgebildet 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 Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kies oder wassergebundene Decken zu befestigen.

- 4.6 Erschliessung der Grundstücke
Für die notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken kann die private Grünfläche durchbrochen werden. Die Zufahrtsflächen werden hier zu privaten Verkehrsflächen und sind in der Grundflächenbemessung zu berücksichtigen. Ihre Breite ist auf ein Mindestmass zu beschränken. Je Betriebseinheit wird je eine Zufahrt zugelassen.

5. Einfriedungen

Entlang von Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen, Holzzäune oder Maschendrahtzäune max. 1,10 m über Oberkante Straßenmitte zulässig. Bei rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen Maschendrahtzäune max. 1,10 m über Oberkante Straßenmitte zulässig.

6. Grünordnung und Freiflächengestaltung

- 6.1 Zu pflanzende Bäume I. +II. Ordnung lt. Artenliste.
Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten.

6.2 Private Grünflächen

6.2.1 Innerhalb der Baugrenzen

Die Bepflanzung der Baugrundstücke kann mit Bäumen I. + II. Ordnung – je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 bzw. 2 Stück - und Sträuchern – siehe Artenliste – sowie Stauden, Rasen und Wiesenflächen zu erfolgen.
Sofern bereits Baumstandorte auf Grundstücken festgelegt sind, sind diese anzurechnen. Ziergehölze sind nur im engeren Gebäudebereich bis zu 20% der Gehölze zulässig.

6.2.2 Grundstückseingrünung

Die Bepflanzung hat in aufgelockerter freiwachsender Form zu erfolgen. Mind. 20% der Grünfläche sind zu bepflanzen, mit Sträuchern je mind. 3m² 1 Stück in Gruppen und je 300m² unbebauter Grundstücksfläche mit mind. 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäumen II. Ordnung. Die Artenliste ist bindend; Wildstauden und Wiesenstreifen können eingefügt werden. Ziergehölze sind bis zu 20% zulässig.

- 6.3 Artenliste für Neupflanzungen gemäß der potentiellen, natürlichen Vegetation mit Ergänzung.

Mindestpflanzgrößen: Hochstämme, Stammbüsche, St.-Umf. 18-20 cm I. Ordnung
Hochstämme, Stammbüsche, St.-Umf. 16-18 cm II. Ordnung

6.3.1 Bäume I. Ordnung (über 15,0 m)

Acer platanoides	Spitzahorn	A
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	P
Fraxinus excelsior	Esche	E
Populus canescens	Graupappel	
Quercus robur	Stieleiche	T
Tilia cordate	Linde	L
Salix alba	Weide	W

6.3.2 Bäume II. Ordnung (unter 15,0 m)

Acer campestre	Feldahorn	F
Alnus incana	Weißerle	
Betula pendula	Birke	
Carpinus betulus	Weißbuche	C
Corylus colurna	Baum-Hasel	
Obstbäume in handelsüblichen Größen		

- 6.3.3 Sträucher
Alle standortgerechten, heimischen grünlaubigen Laubgehölze sind zulässig.
Mindestpflanzgröße: Sträucher, v.o.B., 4 Triebe 60-100
- 6.4 Pflanzung und Pflege
- 6.4.1 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.
- 6.4.2 Wurzelbereich
Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt; DIN 18920 zu beachten.
- 6.4.3 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 artgleich zu ersetzen.
DIN 18916 ist zu beachten.
- 6.5 Befestigte Flächen
Zulässig sind nur nichtversiegelnde Materialien, z.B. Naturstein-, Betonstein-, Klinkerpflaster, mit Splitt- bzw. Rasenfugen*, Schotterrasen*, Rasengittersteine* aus Klinker oder Beton*, wassergebundene Wegedecken, mit Ausnahme von Verkehrsflächen.

*Auf die günstigen Abflußbeiwerte dieser Belagsarten und die Empfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern „Freiflächen an öffentl. Gebäude naturmah gestalten und pflegen“ – wird insbesondere hingewiesen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft
- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
- 1.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Hallbergmoos vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 1.3 Die Bauvorhaben sind gegen das hohe Grundwasser zu sichern.
- 1.4 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 1.5 Notwendige wasserrechtliche Verfahren, z.B.: für Massnahmen zu Bauwasserhaltung, sind rechtzeitig, vor Baubeginn durchzuführen.
2. Abfallwirtschaft
- 2.1 Es sind ausreichende Stellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter anzulegen.
- 2.2 Zusätzlich sind Möglichkeiten zur Kompostierung von entsprechenden Bio- und Gartenabfall vorzusehen