

Bebauungsplan Nr. 34

SÜDLICH DES SEDLMEIERWEGES

der Gemeinde Hallbergmoos

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen

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

Nebengebäude: Außerhalb der Bauräume zulässig bis 25 m³

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA

Max. zul. Grundfläche GR Hauptgebäude

Einzelhaus Parzelle 1,2,3,11:	für jede Parzelle festgelegt
Einzelhaus Parzelle 4, 5:	je 120 m ²
Einzelhaus Parzelle 12,13,14,15:	je 90 m ²
Doppelhaus Parzelle 6/7 :	150 m ²
Reihenhäuser Parzelle 8/9/10:	255 m ²

Max. zulässige Grundfläche GR für Garagen und Nebenanlagen

Einzelhaus Parzelle 1,2,3,11:	je 300 m ²
Einzelhaus Parzelle 4,5,12,13,14,15:	je 180 m ²
Doppelhaus Parzelle 6/7:	220 m ²
Reihenhäuser Parzelle 8/9/10:	330 m ²

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zwei
Verbindungsbauten der Parzellen 12-15: eingeschößig

2.2 **Parzellen 12-15:** nur Einzelhäuser zulässig

3. Gestaltung

3.1 **Maximal zulässige Traufwandhöhe:** 6,40 m
(OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

3.2 **Sockelhöhe, OK Fertigfußboden**
max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

3.3 **Grenzbebauung**
in gleicher Dachneigung

3.4 **Dächer**

3.4.1 Hauptgebäude

Dachform: symetrisches Satteldach, Parzellen 13 und 14 auch Zeltdach möglich

Dachneigung: 20° - 28° oder 36° - 43°

Firstrichtung: (Planeintrag)

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

3.4.2 Nebengebäude/Garagen/Verbindungsbauten der Parzellen 12-15

Dachform: symetrisches Satteldach, Pultdach, Flachdach

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

Dachdeckung: ziegelrote bis rotbraune Dachpfannen

3.5 **Dachaufbauten**

3.5.1 unzulässig:

Dacheinschnitte

Dachgauben bei einer Dachneigung unter 30°

3.5.2 zulässig

Solarkollektoren: in oder auf der Dachfläche nur an First oder Traufe zulässig

4. **Garagen, Stellplätze**

4.1 **zulässig** innerhalb der besonders festgesetzten Flächen und der Bauräume
Stellplätze auch zulässig an anderer Stelle bei Zustimmung der Nachbarn

4.2 **Anzahl der Stellplätze**

nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos

4.3 **Grenzbebauung**

profilgleich

5. **Einfriedungen**

5.1 **zulässig:**

Holzzäune, sockellos, senkrechte Lattung, max. 1,0 m hoch,
Maschendrahtzäune, sockellos, max. 1,0 m hoch, hinterpflanzt

5.2 **unzulässig:**

im Bereich der Garagenzufahrten

6. **Grünordnung, Freiflächen**

6.1 **Befestigung von Stellplätzen**

wasserdurchlässig, z. B. Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge

6.2 **Bepflanzung**

zulässig:

standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z. B. als Hausbaum im Eingangsbereich
Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze; Artenliste: siehe Merkblatt)

unzulässig:

fremdländische Nadelgehölze

Pflanzqualität im öffentlichen Raum:

Bäume	3 xv 16/18
s	Sorbus intermedia
Sträucher	80/100

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)

8.3 **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. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 WA allgemeines Wohngebiet

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

3.1  Baugrenze

3.2  Umgrenzung für Garagen


3.2  Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenbegleitgrün

5. Grünflächen, Grünordnung

5.1  zu pflanzende Bäume, Hochstamm, STU 18/20

5.2  bestehende Bäume

6. Hinweise

6.1  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

6.2  entfallende Grundstücksgrenzen

6.3 197/1 Flurstücknummer

6.4  vorhandene Haupt- und Nebengebäude

6.5  Nummer der Parzelle