

GEMEINDE HALLBERGMOOS

LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN

1 : 1000

NR. 31 , THERESIENSTRASSE WEST

bestehend aus den Flurstücken:

199/T, 199/6, 199/8

## A FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der Nutzung

Das Bauland ist als Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 2. Maß der Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird ein maximal zulässiger Wert von 0,4 festgelegt.

### 3. Anzahl der Wohneinheiten

Für 1 Doppelhaus sind höchstens drei Wohneinheiten zulässig. Beim nördlichen Doppelhaus sind höchstens vier Wohneinheiten zulässig.

### 4. Bauliche Gestaltung

a) die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der rückwärtigen Gehwegkante, darf 0,40 m nicht überschreiten. Die rückwärtige Gehwegkante darf max. 30 cm über Oberkante des neu auszubauenden gemeindlichen Stichweges liegen. (Meßpunkt: westlich Fl.Nr. 199/11 und 199/5).

b) Die Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern zu versehen. Angebaute Einzelgaragen sowie untergeordnete Anbauten (Vordächer, Wintergärten, Erker usw.) sind mit Pultdächern auszuführen.

c) Dachgauben sind nicht zulässig.

d) Zulässige Dachneigung und Wandhöhe gemäß Art. 6 (3) BayBO:

bei zweigeschossiger Bebauung mit zulässigem Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß (II D)

- Dachneigung  $25^{\circ}$  -  $32^{\circ}$ ,

- Wandhöhe 6,50 m - über EG-Fußboden

bei Garagengebäuden

- Dachneigung  $5^{\circ}$  -  $14^{\circ}$

e) Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.

### 5. Materialien

a) Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farbtönen und/ oder naturbelassene bzw. in hellen Farbtönen gehaltene Holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

b) Als Dachdeckung sind Ziegel oder Dachsteine in naturroten oder grauen Farbtönen vorgeschrieben.

Für untergeordnete Dächer (Vordächer, Wintergärten, Garagen etc.) sind auch Blechdeckungen und Glaseindeckungen zulässig.

## 6. Einfriedungen

Zulässig sind graue Drahtzäune mit einer max. Höhe von 0,80 m über Oberkante gewachsenes Gelände. Im Bereich der Erschließungszone sind Einfriedungen unzulässig.

## 7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn die Nachbarn zustimmen und die übrigen textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans eingehalten werden.
- b) Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos auszuführen.
- c) Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

## 8. Grünordnung

- a) Bei den im Plan festgesetzten Bäumen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
- b) Als Baumarten sind standortgemäße Laubbäume zulässig. Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.
- c) Auf privaten Grundstücken ist zusätzlich zu den im Plan eingetragenen Bäumen je 200 qm nicht überbauter Fläche ein klein- bis mittelkroniger Obst- oder Nußbaum zu pflanzen.
- d) Für Strauchpflanzungen sind standortgemäße Arten zu verwenden. Auf die Verwendung von Lebensbaum- (Thuja-), Fichten- und Scheinzypressenhecken ist zu verzichten.
- e) Als Pflanzgrößen bei Bäumen wird festgelegt:  
Mindestens Stammbusch aus extra weitem Stand drei- bis viermal verpflanzt. Höhe 300 bis 400 cm, Stammumfang 14 bis 16 cm. Bei Strauchpflanzungen ist zweimal verschulte Handelsware zu verwenden.
- f) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Häuser durchzuführen.
- g) Zu fällende Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich hier überwiegend um Birken mit einem Kronendurchmesser von 3 - 5 m, einem Stammdurchmesser von 15 - 25 cm und einer Höhe von 10 - 15 m.
- h) Zur besseren Versickerung von Oberflächenwasser sind befestigte Freiflächen wie Wege, Zugänge, Terrassen und Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig als Pflaster mit Fugen, Rasengitter, wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen, auszuführen.

9. Müll

Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude unterzubringen, in die Einfriedungen zu integrieren, oder in Sammelanlagen unterzubringen.

10. Sichtfelder

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

11. Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Lärmschutzbereich Zone B. Sämtliche Aufenthaltsräume sind daher mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen auszustatten.

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

WA

Wohngebiet § 3 BauNVO

II D

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
mit ausbaubarem Dachgeschoß jedoch nicht  
als Vollgeschoß



Baulinie  
Baugrenze



einzuhaltende Firstrichtung



öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gestaltung und Ausstattung nach Maßgabe  
eines detaillierten Ausbauplans



öffentlich gewidmeter Eigentümerweg



Pkw-Stellplätze (evtl. mit Angabe der Anzahl)



Straßenbegrenzungslinie



zu pflanzender Baum



bestehender Baum



zu fällender Baum

GA

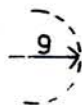
Garage (evtl. mit Angabe der Anzahl)

M

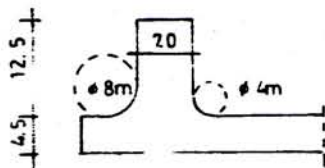
Müllsammelstelle

+ 3 +

Maßangabe in Meter - Grenzabstand als  
Mindestmaß

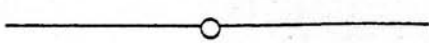


Wendekreis mit Maßangabe in Meter



Wendeplatz Müll

C HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grenze für Grundstücksteilung

209

Flurstücknummer (z.B.)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

Mit dem Bauantrag sind der Genehmigungsbehörde Freiflächengestaltungspläne mit Details zur Freiflächengestaltung der Gemeinschaftsfläche, der Bepflanzung und Erdmodellierung vorzulegen oder entsprechende Darstellungen im Eingabeplan vorzunehmen.

Wasserwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
- b) Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- c) Gebäude und bauliche Anlagen sind gegen die hohen Grundwasserstände zu sichern.
- d) Notwendige wasserrechtliche Verfahren, z.B. für Maßnahmen zur Bauwasserhaltung, sind rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.