

**GEMEINDE
HALLBERGMOOS**

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
" VERLÄNGERUNG AM JÄGERFELD "

GEMEINDE HALLBERGMOOS

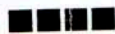
BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "VERLÄNGERUNG AM JÄGERFELD "

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 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

WA

allgemeine Wohngebiete

0.30

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschoße (höchstzuläßig) als E+DG wobei DG = Vollgeschoß

GRZ GFZ
Bauweise Dachform
Anzahl WE max. Wandhöhe
Nutzungsart VG

Nutzungsschablone

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien



offene Bauweise



Baugrenze



Umgrenzung für Flächen für Garagen und Stellplätze

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Grünfläche öffentlich

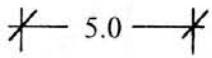


Grünfläche privat



Bäume zu pflanzen

6. Sonstige Festsetzungen



WH

Maßzahl in Metern

Wandhöhe



Firstrichtung

SD

Satteldach



Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern (z.B. 10/65m)

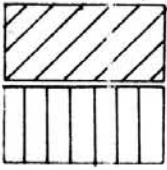
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorhandene Grundstücksgrenze

11/6

Flurnummer (z.B. 11/6)



bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

4

Gebäudennummer (z.B. 4)

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet,
keine Gewähr für Maßhaltigkeit

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Bei den in § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden Tankstellen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen GFZ von 0.30 festgesetzt.
- 2.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von OK Leistenstein (Hinterkante Gehweg) darf an der zur Straße gerichteten Seite 0.40 m nicht überschreiten.
- 3.2 Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit Eindeckung in naturroten oder rotbraunen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.
Doppelhäuser sind in der gleichen Dachform, Dachneigung und Material profилgleich mit durchlaufendem First auszuführen. Dies gilt bei Doppelhäusern auch für Dachgauben.
Für untergeordnete Dächer (Vordächer, Wintergärten, Erker usw.) sind auch Pultdächer in Blech- und Glasdeckungen möglich.
- 3.3 Die Hauptdachneigungen ist mit mindestens 35 ° und höchstens 43° festgelegt.
- 3.4 Dachaufbauten sind bis zu einer Breite (Aussenmaß) von 1,60 m zulässig. Ihre seitliche Verglasung ist nicht gestattet. Der Dachaufbautenfirst darf nicht höher als 2/3 der Gesamtdachhöhe liegen. Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 3.5 Für die Aussenfassaden sind verputzte Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.
- 3.6 Die maximale Wandhöhe an der Traufseite der Hauptgebäude wird ab OK FFB EG auf 4,20 m festgelegt.
- 3.7 Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in Müllsammelhäusern unterzubringen oder in der Einfriedung zu integrieren. Sie sind gestalterisch der jeweiligen Nachbarbebauung anzugleichen.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
Der Stauraum vor Garagen wird auf notwendige Stellplätze nicht angerechnet.
Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos auszuführen.
- 4.2 Garagen sind entsprechend der Gestaltungssatzung der Gemeinde Hallbergmoos für Garagen zu errichten.
- 4.3 Doppel-Garagen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.
Ihre Fronten, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung sind einheitlich zu gestalten.
- 4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmen hiervon, sind im Einzelfall möglich, wenn die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.
- 4.5 Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

5. Einfriedungen

- 5.1 Entlang von Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur hinterpflanzte, sockellose Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Straßenmitte - innerhalb der Sichtdreiecke max. 0,8 m - zulässig. Die Tragkonstruktion der Holzzäune ist verdeckt hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen (sog. Hanichl-Zäune).

Mauern von geringer Länge, in Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung, können als Ausnahme zugelassen werden. Als maximale Höhe wird 1,70 m über Gelände festgesetzt.

6. Begrünung mit Bäumen und Sträuchern

Sie sind aus folgenden Pflanzenlisten zu entnehmen.

6.1 Grünflächen

Neuanpflanzungen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Bäume in Sichtdreiecken müssen einen Kronenansatz von mindestens 2,80 m Höhe haben.

Baumpflanzung

Pro Grundstück ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Heimische Obstbäume sind ohne Einschränkung zugelassen.

Als Alleebaum an den Straßenverkehrsflächen werden nur Bäume mit folgender Bezeichnung "Allee" zugelassen. Die Standorte können geringfügig, bis zu 3,0 m vom eingezeichneten Standort abweichen.

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	Allee
Esche	-	Fraxinus excelsior	Allee
Linde	-	Tilia cordata	Allee
Eiche	-	Quercus robur	
Silberweide	-	Salix alba	

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	-	Acer campestre	Allee
Hainbuche	-	Carpinus betulus	Allee
Birke	-	Betula pendula	
Grauerle	-	Alnus incana	Allee
Roterle	-	Alnus glutinosa	Allee

H, 3-4 x v. 18 - 20 StU bzw. Sol., 3 x v. 250-300 H

Koniferen sind mit Ausnahme von Eiben und Waldkiefern bei Neupflanzung nicht zulässig.

Sträucher

Entlang der Grundstücksgrenzen sind raumbildende Schutzpflanzungen vorzusehen aus ökologischen Gründen und zur Eingliederung der Bebauung in die Landschaft.

Ortsrandeingrünungen sind in Form von freiwachsenden Hecken oder Obstwiesen herzustellen.

Die Sträucher sind aus folgender Auswahl zu entnehmen:

Flieder	-	Syringa vulgaris
Königsflieder	-	Syringa chinensis
Pfeifenstrauch	-	Philadelphus coronarius
Hasel	-	Corylus avellana
Holunder	-	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas

Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schneeball	-	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Heckenrose	-	Rosa canina
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Aschweiden	-	Salix cinerea
Schwarzweiden	-	Salix nigricans

Pflanzgröße: Str., 2 x v., 60 - 100

Für die Ortsrandeingrünung ist mindestens eine 2-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,50 m) vorzusehen. Die Verwendung von bis zu 40% Ziersträucher ist auf die Innenseite des Grundstücks zu beschränken.

6.2 Allgemeines zur Grünordnung

Versiegelung:

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Versiegelte Flächen sind auf Verkehrsflächen und Aufenthaltsflächen zu beschränken. Nach Möglichkeit sind wasserdurchlässige Deckenbauweisen zu verwenden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflasterassen).

7. **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 von mindestens 2,80 m über OK Straßenmitte.

8. **Schallschutz**

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

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.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986ff) erstellt werden.
- 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 Haus- und Gartenabfall vorzusehen.