

9. Änderung des Bebauungsplanes „Althegeenberg/Nord“ Gemeinde Althegeenberg – Lkr. Fürstentfeldbruck

Der Bebauungsplan „Althegeenberg/Nord“ soll wie folgt geändert werden:

- Das Flurstück Nr. 95 soll in 3 bebaubare Parzellen und einen öffentlichen Eigentümerweg zur Erschließung der 3 Parzellen aufgeteilt werden

Präambel

Die Gemeinde Althegeenberg erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
- Art.91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S.433),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und
- Art.3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593)

diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) als Satzung.

Inhalt

- A Planzeichnung i.d.F. vom 01.02.2007
- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- E Verfahrenshinweise
- F Begründung

Althegeenberg, den... 28.03.2007	Althegeenberg, den... 23.03.07
	
1. Bürgermeister Reiner Dunkel	Dipl.-Ing. (FH) Helmut Hilscher

Planfertiger

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Hilscher
Ingenieurbüro für Bauwesen
Hochdorfer Straße 18
82278 Althegeenberg
Telefon 08202/8223
Fax 08202/796
EMail: ib@hilscher-bau.de

Plan gefertigt: 01.09.07
Geändert: 01.02.07

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Geltung des § 6 BayBO wird angeordnet, soweit nicht durch die Baulinie andere Abstände vorgegeben sind.

2. BAULICHE GESTALTUNG

2.1 Baukörper

Die Hauptgebäude sind über einem rechteckigen Grundriss auszuführen, wobei die Traufeseite des Gebäudes um mind. 1/4 länger sein muss als die Giebelseite.

2.2 Höhenlage

Die OK Rohdecke der Kellerdecke (bzw. Bodenplatte ohne Unterkellerung) darf max. 10 cm über dem höchsten Geländepunkte des ursprünglichen Geländes der jeweiligen Parzelle ausgeführt werden.

2.3 Dachform und Material

Die Firstrichtung muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

Es sind nur rote, rotbraune und braune Dachsteine und Dachziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

2.4 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Zwerchgiebel mit Satteldächern in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firslänge betragen. Sie müssen einen Abstand der Gauben zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mind. 2 m aufweisen.

Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten. Auf Zwerchgiebeln, Nebengebäuden und Garagen sind keine Dachaufbauten zulässig.

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

3.1 Lage

Nebengebäude und Garagen sind im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen sowie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5 m zwischen Außenkante Garagenvorderwand und Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich einzuhalten. Der Abstand von Außenkanten der Garagenseitenwände und Garagenrückwände zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 75 cm betragen.

Der bestehende Schmutzwasserkanal an den westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1 und 2 ist von seiner Achse aus gemessen mind. 1,25 m auf beiden Seiten von Bebauung frei zu halten.

3.2 Dachform und -material

Garagen und Nebengebäude sind bezüglich Dachform, verwendeter Materialien und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen.

Zusätzlich sind Flachdach oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.

3.3 Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (wie z.B. bei Stellplätzen, Stellplätzen in Carports und Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit, u.ä.).

4. EINFRIEDUNG GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

4.1 Zäune

Zur Ortsstraße hin sind nur maximal 1,2 m hohe Zäune mit senkrechten Latten (Metall oder Holz) zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind auch maximal 1,2 m hohe Maschendrahtzäune zulässig.

4.2 Mauern/Stützmauern

Mauern/Stützmauern sind nur, in denen die natürlichen Geländeverhältnisse es zwingend erfordern, bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen vom natürlichen Gelände zulässig.

4.3 Geländeveränderungen

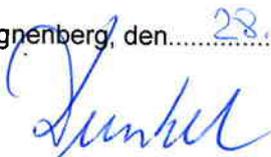
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal eine Höhe von 0,5 m aufweisen. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung ~ 1:3) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 0,5 m auszugleichen

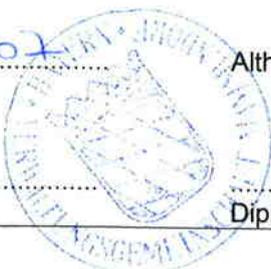
5. BAUMBESTAND

Auf der Parzelle 1 sind aus dem bestehenden Grüngürtel an der westlichen Grundstücksgrenze mind. drei Laubbäume zu erhalten.

Auf der Parzelle 2 sind aus dem Grüngürtel an der westlichen Grundstücksgrenze mind. zwei Laubbäume zu erhalten.

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen für das Flurstück 95 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Althegnenberg/Nord“ samt Änderung in der bisher geltenden Fassung. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Althegnenberg/Nord“ samt 1. und 5. Änderung bleiben durch diese Änderung unverändert und gelten weiterhin.

Althegnenberg, den..... <u>28.03.2007</u>	Althegnenberg, den..... <u>23.03.07</u>
	
1. Bürgermeister Reiner Dunkel	Dipl.-Ing. (FH) Helmut Hilscher



E VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 11.05.2006 die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Althegnenberg/Nord“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2000 bis 13.11.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 01.02.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

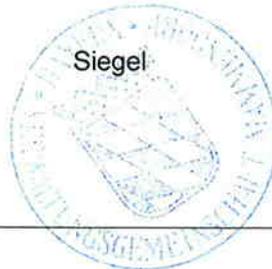
Der Beschluss der Gemeinde Althegnenberg über den Bebauungsplan ist am 30.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Althegnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Althegnenberg, den 30.03.2007



1. Bürgermeister Reiner Dunkel



9. Änderung des Bebauungsplanes „Althegnenberg/Nord“ Gemeinde Althegnenberg - Lkr. Fürstfeldbruck

B Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes "Althegnenberg/Nord"
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  festgesetzte Firstrichtung
-  Grundstückseinfahrt
-  Erdgeschoss + Dachgeschoss; Das Dachgeschoss ist auch als Vollgeschoss möglich.
-  reines Wohngebiet
-  mit Leitungsrecht belastete Grundstücksfläche im Bereich des Kanals
-  Ortsstraße
-  Parkplatz
-  nur Einzelhäuser zulässig
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier max. 0,3; durch die Anrechnung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen) darf diese Grundfläche um max. 50 % überschritten werden.
-  Nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile
- 35°=<DN<=45° Mindest- und Höchstdachneigung
-  Vermaßung in Metern

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Gebäude
-  Flurnummer
-  Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
-  Grenzverlauf mit Grenzpunkt
-  bestehender Mischwasserkanal
-  bestehender Mischwasserkanal mit Schacht
-  Sohl- und Deckelhöhe des Kanalschachtes in Metern über NN
-  geplante Wasserversorgung neu
-  geplante Wasserversorgung westlich liegende Grundstücke Bestand und geplant
-  geplanter Mischwasserkanal neu
-  geplanter Revisionschacht zum Grundstücksanschluß an neuen Mischwasserkanal
-  auf den Parzellen 1 und 2 zu erhaltender Baumbestand
-  Abbruch Bestandsgebäude
-  Höhenangabe in m über NN
-  Nummer der Grundstücksparzelle



	
	GRZ 0,3
E+D	max. Kniestockhöhe=1,20 m von OK RD bis UK Sparren gemessen in der Flucht der Aussenwand
SD	35°=<DN<=45°

M: 1:1000

Plan gefertigt: 01.09.2006
geändert: 01.02.2007

Planfertiger:
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Hilscher
Hochdorfer Straße 18
82278 Althegnenberg



Bürgermeister:
Reiner Dunkel

Althegnenberg, 28.03.07
Reiner Dunkel

9. Änderung des Bebauungsplanes „Althegeenberg/Nord“ Gemeinde Althegeenberg - Lkr. Fürstfeldbruck



WR	
E	GRZ 0,3
E+D	max. Kniestockhöhe=1,20 m von OK RD bis UK Sparren gemessen in der Flucht der Aussenwand
SD	35°=<DN<=45°

M: 1:500

- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes "Althegeenberg/Nord"
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - festgesetzte Firstrichtung
 - Grundstückseinfahrt
 - Erdgeschoss + Dachgeschoss; Das Dachgeschoss ist auch als Vollgeschoss möglich.
 - reines Wohngebiet
 - mit Leitungsrecht belastete Grundstücksfläche im Bereich des Kanals
 - Ortsstraße
 - Parkplatz
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Grundflächenzahl, hier max. 0,3; durch die Anrechnung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen) darf diese Grundfläche um max. 50 % überschritten werden.
 - Nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile
 - Mindest- und Höchstdachneigung
 - Vermaßung in Metern
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Gebäude
 - Flurnummer
 - Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Grenzverlauf mit Grenzpunkt
 - bestehender Mischwasserkanal
 - bestehender Mischwasserkanal mit Schacht
 - Sohl- und Deckelhöhe des Kanalschachtes in Metern über NN
 - geplante Wasserversorgung neu
 - geplante Wasserversorgung westlich liegende Grundstücke Bestand und geplant
 - geplanter Mischwasserkanal neu
 - geplanter Revisionsschacht zum Grundstücksanschluß an neuen Mischwasserkanal
 - auf den Parzellen 1 und 2 zu erhaltender Baumbestand
 - Abbruch Bestandsgebäude
 - Höhenangabe in m über NN
 - Nummer der Grundstücksparzelle

Plan gefertigt: 01.09.2006
geändert: 01.02.2007

Planfertiger:
Dipl.-Ing. (FH) Helmut Hilscher
Hochdorfer Straße 18
82278 Althegeenberg

Bürgermeister:
Reiner Dunkel