GEMEINDE: **ALTHEGNENBERG**

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN: **GRAF - DUX - STRASSE**

PLANFERTIGER: Hans Müller-Hahl
Dipl. Ing. Architekt
Schondorfer Str. 15

86919 Utting
Telefon: 0 88 06 / 3 54
Telefax: 0 88 06 / 28 31

PLANDATUM:		
	21.01.92	aufgestellt
	29.07.92	geändert
	02.11.92	geändert
	11.11.92	geändert
	14.07.93	geändert
	15.12.93	geändert
	16.06.94	ergänzt gemäß Schreiben LA FFB vom 19.05.1994.

FLUR-NR.: 563/2, 592, 594, 594/2, 595, 595/3, 595/4, 595/5, 595/6

FLUR-NR. TEILFLÄCHEN: 573, 596, 563

Die Gemeinde **ALTHEGNENBERG**

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9,10 des Baugesetzbuches -BauGB i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGB l. I S 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. S. 134), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Bahnlinie München Hbf-Augsburg Hbf

WA

WH 4.20

LÄRMSCHUTZWALL H=2.50m

540 üNN

539

538

537

536

597

596.1

563

563/1

563/3

563/4

563/2

573

588/2

589

590

590/2

590/3

590/4

590/5

591

611

637

448/20

448/11

448/12

448/18

690/1

585

593

593/2

593/3

593/4

594/1

595/11

595/4

594/2

Graf-Dux-Str.

Burg

Str

BIOTOP 7732-76
SCHWARZERLEN-

NORDEN

M= 1:1000

0 10 20 50 100

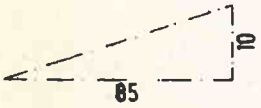
46

10

11

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

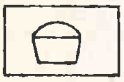
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR 150	max. Grundfläche je Wohngebäude bzw. max. Grundfläche je Doppelhaus z. B. 150 qm
GF 190	max. Geschoßfläche je Wohngebäude bzw. max. Geschoßfläche je Doppelhaus z. B. 190 qm
D + E	Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze blau
Go	Flächen für Garage / Stellplätze
WH 4,20	max. Wandhöhe z. B. 4,20 m (falls nicht anders angegeben, beträgt die max. Wandhöhe 3,80 m)
	Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
	Firstrichtung wahlweise
5 7 7,5 1	Straßenbegrenzungslinie mit begleitendem Grünstreifen; Maßangabe in Metern
2	öffentlicher Fußweg; Maßangabe in Metern
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	öffentliche Pkw-Stellplätze



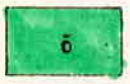
Sichtdreieck; Maßangabe in Metern

Garageneinfahrt bindend

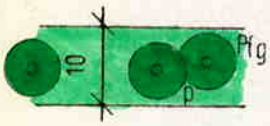
Umgrenzung der Fläche für Schallschutzmaßnahmen
(z. B. Wall, h = 2,50 m)



Spielplatz



öffentliche Grünfläche



10,00 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot:
- Bepflanzung mit Bäumen im Raster 5,0 x 5,0 m
- Bepflanzung mit Sträuchern im Raster 2,0 x 2,0 m

bestehende Bäume sind zu erhalten

zu pflanzende Bäume

Maßangabe in Metern

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Es ist erdgeschossige Bauweise festgesetzt, wobei das Dachgeschoß auch Vollgeschoß sein kann ("E + D"). Die höchstzulässige Grundfläche ist in Quadratmetern für das Wohngebäude ohne Nebenanlagen innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Geschoßfläche ist in Quadratmetern innerhalb einer überbaubauren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

Eine Festlegung von Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen erfolgt nicht.

3. **BAUWEISE**

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben. Sofern nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN**

Die Garagen oder Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren und gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten.

Je Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind 2 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten. Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit über 80 qm: 2 Garagen bzw. Stellplätze und je Wohneinheit unter 80 qm: 1 Garage bzw. Stellplatz zu errichten. Die befestigten Garagenzufahrten dürfen pro Garage max. 2,50 m breit sein.

Die befestigten Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze müssen als befestigte Vegetationsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterrasen, Magerrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge) ausgeführt werden.

Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Wohngebäude anzupassen.

5. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN**

In Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

6. **BAULICHE GESTALTUNG**

6.1 Die Gebäude sind länger als breit auszuführen. Das Verhältnis 4 : 3 darf nicht unterschritten werden. Die längere Seite der Baukörper ist in Firstrichtung zu legen. Die Giebelbreite darf 10,00 m nicht überschreiten.

6.2 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der sich durch die Straßenausbauplanung ergebenden Geländeoberfläche, darf, sofern nichts anderes festgesetzt ist, 3,80 m nicht überschreiten.

6.3 Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizugeben.
Die Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; orts- und landschaftsbeeinträchtigende Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Kellerräumen) sind nicht zulässig.

6.4 Doppelhäuser sind bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten.

6.5 Türen und Fenster sind in stehendem Format auszuführen.

7. DÄCHER

7.1 Zulässige Dachneigung: **38° bis 48°**

7.2 Dächer sind als Satteldächer mit naturroten Dachplatten (Ziegel /Beton) auszubilden.

7.3 Dachgauben sind nur bis zu einer max. Breite von 1,40 m zulässig. Es sind max. 2 Dachgauben pro Dachfläche zugelassen; analog beim Doppelhaus 2 Dachgauben pro Doppelhaushälfte.

7.4 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 80/140 cm gestattet. Je Dachseite sind entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster zulässig (keine Mischung).

7.5 Zulässiger Dachüberstand an der Traufe: max. 70 cm
zulässiger Dachüberstand am Ortgang: max. 50 cm

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Als Einfriedung entlang der Straßenverkehrsfläche sind Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von max. 1,00 m mit oder ohne Hinterpflanzung zulässig.

8.2 Für die Einfriedung zwischen den Grundstücken und am Ortsrand ist kein Sockel zulässig Maschendrahtzäune sind zulässig, jedoch mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

8.3 Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,00 m bis zur Straßenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

9. STRASSENRAUM

Die versiegelte Fläche der Straße (incl. Granitstein-Einfassung) beträgt zwischen 4,50 m und max. 5,00 m. Im Sinne der Verkehrsberuhigung ist in ausgesuchten Teilbereichen statt Asphaltbelag Pflaster- oder Plattenbelag einzubauen.
Der straßenbegleitende Grünstreifen darf im Bereich der Garageneinfahrten gemäß Ziffer 4 befestigt werden.

10. SICHTDREIECKE

Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung in die B2 sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,30 m Höhe, gemessen in Zufahrtsmitte, freizuhalten.

11. IMMISSIONSSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Die schalltechnischen Untersuchungen der Fa. Dorsch Consult vom 1.06.1992 und vom 9.02.1994 zeigen, daß die Orientierungswerte für die Beurteilung der Schallsituation nach DIN 18 005 Teil 1 teilweise überschritten werden:

Im Beurteilungszeitraum "Nacht" (22.00 - 6.00 Uhr) wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten. Im Beurteilungszeitraum "Tag" (6.00 - 22.00 Uhr) wird der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) lediglich am Immissionsort 4 leicht überschreiten.
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtschallimmission (Straßen- und Schienenverkehr) für die entsprechenden Immissionsorte (in der Planzeichnung dargestellt):

An der Ostseite des Baugebietes wird ein ca. 2,50 m hoher Schallschutzwall errichtet. Je nach Immissionsort ergibt sich dadurch eine Pegelminderung von 2 -4 dB (A).
Die **Innenräume** der Gebäude müssen durch schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung geschützt werden. Schlafzimmer und Kinderzimmer müssen auf den der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß der der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten darf R' = 40 dB (A) nicht unterschreiten.

12. GRÜNORDNUNG

12.1 Der private Grünstreifen am Ortsrand (b = 10 m) ist im Raster von 5,0 x 5,0 m mit Bäumen und im Raster von 2,0 x 2,0 m mit Sträuchern zu bepflanzen. Das Pflanzgebot ist zu kontrollieren.

12.2 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind pro Baugrundstück mindestens 2 Bäume + 1 Strauch zu pflanzen, siehe Planzeichnung. Es sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung der Bäume zulässig.

12.3 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:	Buche, Stieleiche, Kiefer, Sandbirke, Eberesche, Salweide, Esche, Hainbuche, Ulme sowie Obstbäume. Alle Obstbäume sind als Hochstämme einzusetzen. Sorten nach Wahl des Bauherm.
Pflanzgröße:	Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe mindestens 3,50 - 4,00 m
Sträucher:	Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche
Pflanzgröße:	0,80 - 1,00 m, 2 x verpflanzt

12.4 Thuja, Blaufichte und Scheinzypresse sind unzulässig.
Garagen und freie Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

12.5 Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

13. ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG

13.1 Solaranlagen
Bei Einbau auf den Dachflächen der Nebengebäude darf ihre Größe die Dachfläche nicht überschreiten.
Bei Einbau auf den Dachflächen des Wohnhauses darf ihre Größe 1/3 einer Dachseite nicht überschreiten.

13.2 Stromversorgung - Isar-Amper-Werke -
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
Die Aufstellung von elektrischen Kabelverteilerschränken bzw. von Hausanschlußkästen müssen von außen zugänglich sein und in der Flucht des Zaunes liegen.

13.3 Innerhalb der privaten Grundstücke sind an geeigneter Stelle Kompostierflächen anzulegen.

Planfertiger:

Hans Müller-Hohl

Utting, den 20.6.94

Gemeinde Althegnenberg

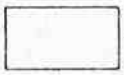
Hilscher, 1. Bürgermeister

Althegnenberg, den 23.06.94

Immissionsort		Beurteilungspegel in dB (A)	
		TAG	NACHT
1	EG	51	49
	OG	54	52
2	EG	53	51
	OG	54	53
3	EG	53	52
	OG	55	53
4	EG	60	54
	OG	61	56
5	EG	54	51
	OG	56	52
6	EG	51	50
	OG	53	51
7	EG	52	50
	OG	53	51
8	EG	53	51
	OG	54	52
9	EG	52	51
	OG	53	51
10	EG	57	52
	OG	59	54
11	EG	53	50
	OG	55	51
12	EG	52	50
	OG	53	51
13	EG	51	49
	OG	52	50
14	EG	52	50
	OG	52	51
15	EG	53	50
	OG	55	52
16	EG	53	50
	OG	54	51
17	EG	50	48
	OG	52	50
18	EG	49	48
	OG	50	49
19	EG	51	50
	OG	52	51
20	EG	51	49
	OG	52	51
21	EG	50	49
	OG	51	49
22	EG	50	49
	OG	51	50
23	EG	51	50
	OG	51	50

C HINWEISE

Immissionsort mit lfd. Nr. gemäß Schallschutzgutachten vom 1.06.1992



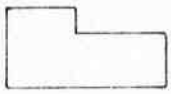
Gebäudeschema für geplantes Gebäudes

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

Höhenlinie, Höhe in m über NN



bestehende Gebäude

Grenze des festgelegten Überschwemmungsgebietes

KARTENGRUNDLAGE:

Amtliche Katasterblätter M 1:1000; die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Althegnenberg am 24.04.91 gefaßt und am 15.12.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)

Althegnenberg, den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.92 hat in der Zeit vom 28.12.92 bis 26.02.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Althegnenberg, den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 11.11.92 hat in der Zeit vom 28.12.92 bis 26.02.93 stattgefunden (§ 4 BauGB).

(Siegel)

Althegnenberg, den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.07.93 hat in der Zeit vom 10.11.93 bis 09.12.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

(Siegel)

Althegnenberg, den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.93 wurde vom Gemeinderat Althegnenberg am 15.12.93 gefaßt (§ 10 BauGB)

(Siegel)

Althegnenberg, den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauunsplan in der Fassung vom 15.12.93 wurde mit Schreiben der Gemeinde Althegnenberg vom 09.05.94 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 19.05.94, Az. 24V-610-11/6-792 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den 14.07.94

Büchner
Jur. Staatsbeamter

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 24.06.94, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.93 in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel)

Althegnenberg, den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher