

Gemeinde:
Bebauungsplan:

ALTHEGNENBERG, Lkr. Fürstenfeldbruck Helgenau, Änderung und Erweiterung

Planfertiger:

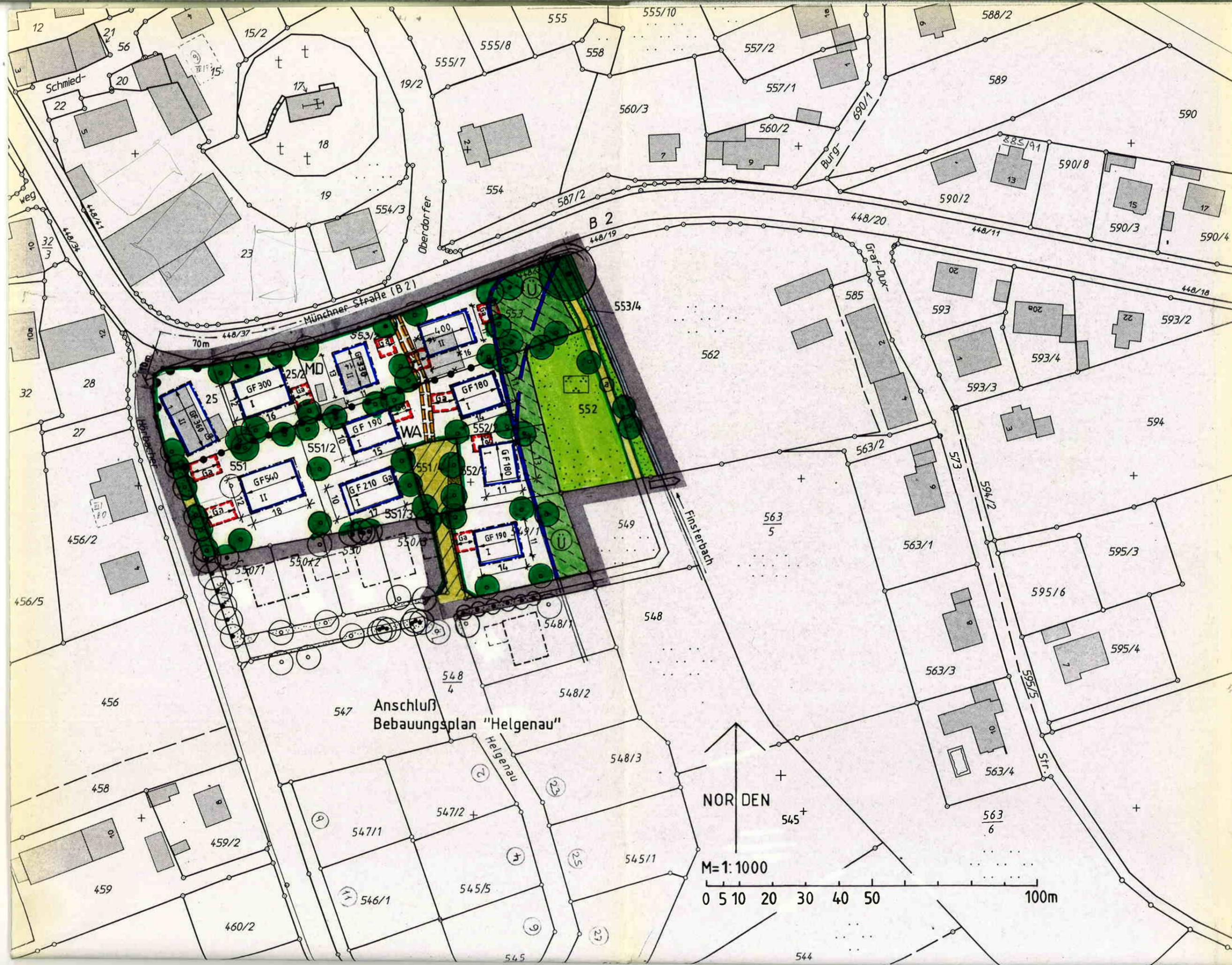
PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-6a Bearb.: Ul/Lin/Go

Plandatum:

02.06.1992
27.01.1993
29.09.1993
20.04.1994
berichtigt gem.
Schr. des LRA FFB
vom 20.07.1994,
21V-610-11/6-785
29.07.1994

Die Gemeinde Althegnenberg
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,
Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeord-
nung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

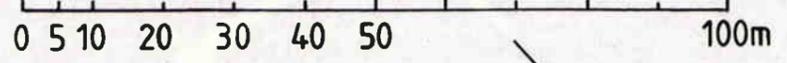
S a t z u n g .



Anschluß
Bebauungsplan "Helgenau"

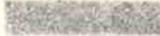
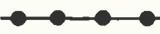
NOR DEN

M=1:1000



A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den wirksamen Bebauungsplan "Helgenau" i.d.F. vom 24.07.1991
- c)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- a) **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
- b) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
- c) **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung
- d) Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 sowie Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 9 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) **I** maximal 1 Vollgeschoß zulässig
- b) **II** maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- c) **GF100** Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. höchstens 180 qm zulässig. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- d) Die höchstzulässige Grundflächenzahl innerhalb des Grundstücks, einschließlich einer festgesetzten 10 m breiten privaten Grünfläche im Überschwemmungsgebiet beträgt maximal 0,3.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- b)  Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizugeben.
- b) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberkante, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- c) Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der sich durch die Straßenausbauplanung ergebenden Geländeoberfläche, darf bei einem Vollgeschoß 3,80 m und bei zwei Vollgeschossen 6,0 m nicht überschreiten. Bei den Gebäuden entlang der Münchner Straße ist ein Kniestock von max. 0,25 m zulässig.
- d)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- e) Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen auszubilden; Dachneigung 42° - 52° entlang der Münchner Straße; im übrigen Bereich 38° - 45° .
- f) Fenster sind als stehende Formate im Verhältnis 3:2 (Höhe:Breite) auszubilden; liegende Formate sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Unterteilung durch Fenstersprossen erfolgt.
- g) Dachgauben sind nur mit Satteldach und nur bis zu einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig.
- h) Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Glasbausteine sind nicht zulässig; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz mit senkrechter Schalung zulässig.
- i) Fenster, Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.
- j) Doppelhäuser sind bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden.

6. Garagen

- a)  Fläche für Garage
- b) Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

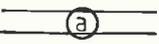
Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

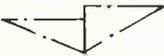
- c) Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 25°-30°.
- d) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,00 m Entfernung dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,00 m betragen.
- e) Je Einfamilienhaus 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.

7. Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m mit Hinterpflanzung zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur sockellose Einfriedungen als Zäune mit senkrechten Holzlaten bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m mit Hinterpflanzung zulässig. Entlang der festgesetzten Wiese ist geschnittene Hinterpflanzung nicht zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,00 m bis zur Straßenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

8. Verkehrsflächen

- a)  Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)
- b)  Fahrbahn bzw. Fuß- und Radweg
- c)  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Ausbau.
- d)  Straßenbegleitgrün
- e)  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- f)  als selbständig geführter Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche

- g)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkel-
länge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in Fahrbahnmittte, unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

- h) Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

9. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  Wiese
- c)  zu erhaltende Bäume
- d)  zu pflanzende Bäume
- e)  private Grünfläche; eine Auffüllung des natürlichen Geländes ist nicht zulässig
- f) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 250 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum und ein Strauch entsprechend Absatz 9.g) kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Bei Beibehaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der Bäume zulässig.

- g) 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

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4mal verpflanzt,
Stammumfang 18-20 cm,
Höhe mind. 3,50 - 4,00 m

Sträucher: Kornelkirsche, Haselnuß, Schneeball
Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche

Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, 2mal verpflanzt

- h) Fassadenteile ohne Fenster sind zu begrünen.

- i) Nicht zulässig sind Thuja, Blaufichte und Scheinzy-
presse.
- j) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in
der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden
Pflanzperiode durchzuführen.
- k) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan
beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungs-
plans entspricht.

10. Versorgung

 für Strom, Wasser, Abwasser und
Fernmeldeanlagen mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht zu belastende Fläche

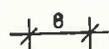
11. Lärmschutz

Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind mög-
lichst auf der der Bundesstraße (B 2) abgewandten
Gebäudeseite anzuordnen. Sollte dieses nicht mög-
lich sein, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit
Schallschutzfenstern der Klasse IV gem. VDI-Richt-
linie 2719 "Schallschutzklassen von Fenstern und
deren Zusatzeinrichtungen" mit integrierter
Lüftungseinrichtung zu versehen.

12. Abfallbeseitigung

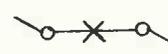
Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr
als 10 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt
ist, sind die Mülltonnenplätze an der Grundstücks-
grenze unterzubringen.

13. Vermaßung

 Maßangabe in Metern, z.B. 8,0 m

B) HINWEISE

 bestehende Grundstücksgrenze

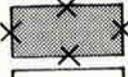
 aufzuhebende Grundstücksgrenze

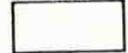
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

552 Flurstücknummer, z.B. 552

 bestehendes Hauptgebäude

 bestehendes Nebengebäude

 abzubrechendes Gebäude

 Gebäudeschema für geplante Gebäude



Wasserfläche



Grenze des festgesetzten Überschwem-
mungsgebiets



Höhenlinie

Es ist die Benutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom
23.01.1990 anzuwenden.

Kartengrundlage:

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

PLANFERTIGER:

München, den **09. Aug. 1994**


.....
(Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München)

GEMEINDE ALTHEGNENBERG:

Althegegnenberg, den 


.....
Hilscher (Bürgermeister)
Dietrich

BIOTOP
Nr. 7732-78

Quellnische mit
aufgehölz

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

M. 1:5000

ALTHEGGENBERG



Darstellung der vorläufigen
Grenzen des Überschwem-
mungsgebietes siehe Er-
läuterungsbericht Seite 37
mit Karte 3a

NORDEN

BIOTOP
Nr. 7732-78
Schwarzerlenbruch-
waldstücke

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung wurde vom Gemeinderat Althegnenberg am 24.07.91 gefaßt und am 20.09.91 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 02.06.92 hat in der Zeit vom 04.09.92 bis 04.09.92 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 02.06.92 hat in der Zeit vom 21.07.92 bis 14.09.92 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 17.01.93 hat in der Zeit vom 05.08.93 bis 06.08.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB).

Die ergänzende öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Entwurfs-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 29.09.93 hat in der Zeit vom 07.03.94 bis 11.04.94 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB / § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluß zur Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 20.04.94 wurde vom Gemeinderat Althegnenberg am 20.04.94 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

Althegnenberg, den 16.08.94

Dietrich

 (H. Hilscher, Erster Bürgermeister)
 Dietrich, Zweiter

2. Das Anzeigeverfahren zur Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 20.06.94 wurde mit Schreiben der Gemeinde Althegnenberg vom 24.06.94 an das Landratsamt Fürstentfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.07.94, Az. 210-610-146-255 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

Fürstentfeldbruck, den 24.08.94

Büchner

 Büchner
 Jur. Staatsbeamter

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung erfolgte am 04.08.94; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung in der Fassung vom 23.07.94 in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

Althegnenberg, den 16.08.94

Dietrich

 (H. Hilscher, Erster Bürgermeister)
 Dietrich, Zweiter