GEMEINDE: ALTHEGNENBERG
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN: GRAF - DUX - STRASSE

PLANFERTIGER: Hans Müller-Hahl
Dipl. Ing. Architekt
Schondorfer Str. 15
88919 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 I. 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 2132-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.01.1990 (BGBI. S. 134), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG
A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Allgemeines Wohngebiet

max. Grundfläche je Wohngebäude bzw. max. Grundfläche je Doppelhaus
z. B. 150 qm

max. Geschossfläche je Wohngebäude bzw. max. Geschossfläche je Doppelhaus
z. B. 190 qm

Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig

Baugrenze blau

Flächen für Garage / Stellplätze

max. Wandhöhe z. B. 4,20 m
(falls nicht anders angegeben, beträgt die max. Wandhöhe 3,80 m)

Vorgeschriebene Hauptfristrichtung

Fristrichtung wahlweise

Straßenbegrenzungslinie mit begleitendem Grünstreifen;
Maßangabe in Metern

öffentlicher Fußweg; Maßangabe in Metern

Verkehrsberuhigter Bereich

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
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.

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

4. FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN
   Die Garagen oder Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren und gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksengrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten.
   Die befestigten Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze müssen als befestigte Vegetationsflächen mit versickerungsfähigen Belägen (Schotterasen, Magerrasen, Rasengittersteinen, Pfister mit Rasenfüge) 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 Geländeeoberfläche, darf, sofern nichts anderes festgesetzt ist, 3,80 m nicht überschreiten.
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 naturnotigen 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 Holzleisten 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. **STRASSENAUS**

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 Pfister- 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. **IMMISSIONSCHUTZ / SCHALLSCHUTZ**

Die schallesthechnischen Untersuchungen der Fa. Dorsch Consul 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 Beurteilungszzeitraum "Nacht" (22.00 - 6.00 Uhr) wird der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten. Im Beurteilungszzeitraum "Tag" (6.00 - 22.00 Uhr) wird der maßgebliche Orientierungswert von 55 dB(A) lediglich am Immissionsort 4 leicht überschritten.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtschallimmission (Straßen- und Schienenverkehr) für die entsprechenden Immissionsorte (in der Planzeichnung dargestellt):

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 bebepflanzen. Das Pflanzgebot ist zu kontrollieren.

12.2 Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrbahnen 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 Bauherrn.

- Pflanzgröße: Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe mindestens 3,50 - 4,00 m

- Sträucher: Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnüß, Schneeball, Weißdorn, Schiehe, Heckenkirsche

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

12.4 Thuja, Blaufichte und Scheinzypressen 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.

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

Planfertiger: [Unterschrift]

Gemeinde Alttheugnegenberg

Hilscher, 1. Bürgermeister

Alttheugnegenberg, den [Unterschrift]

Utting, den [Unterschrift]
<table>
<thead>
<tr>
<th>Immissionsort</th>
<th>Beurteilungspegel in dB (A)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>TAG</td>
</tr>
<tr>
<td>1</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>4</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>61</td>
</tr>
<tr>
<td>5</td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>56</td>
</tr>
<tr>
<td>6</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>7</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>8</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>9</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>10</td>
<td>57</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>11</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>12</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td>13</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>14</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>15</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>16</td>
<td>53</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>54</td>
</tr>
<tr>
<td>17</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>18</td>
<td>49</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td>19</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>20</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>21</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>22</td>
<td>50</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td>23</td>
<td>51</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>51</td>
</tr>
</tbody>
</table>
C HINWEISE

Immissionsort mit lfd. Nr. gemäß Schallschutzgutachten vom 1.06.1992

Gebäudeschema für geplantes Gebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

Höhenlinie, Höhe in m über NN

bestehende Gebäude

Grenze des festgelegten Überschwemmungsgebiets

KARTENGRUNDLAGE:

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

1. Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Althegegenberg am 26.06.94 gefaßt und am 25.06.94 offentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Seigels)

Althegegenberg den 25.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

2. Die öffentliche Unterrichtung des Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan Vorentwurf in der Fassung vom 26.06.93 hat in der Zeit von 26.06.93 bis 26.02.93 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

(Seigels)

Althegegenberg den 26.02.93

(1. Bürgermeister) Hilscher


(Seigels)

Althegegenberg den 26.02.93

(1. Bürgermeister) Hilscher


(Seigels)

Althegegenberg den 26.02.93

(1. Bürgermeister) Hilscher

5. Der Beratungsbeschuß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.93 wurde vom Gemeinderat Althegegenberg am 25.06.94 gefaßt (§ 10 BauGB).

(Seigels)

Althegegenberg den 25.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher

6. Der Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.93 wurde mit Schreiben der Gemeinde Althegegenberg vom 25.06.94 an das Landratsamt Fürstenfeldbruck eingeleitet. Das Landratsamt hat die Schreiben vom 25.06.94 angenommen. Es wurden keine Verletzung der Regelungen nicht festgehalten gemacht (§ 11 BauGB).

(Seigels)

Fürstenfeldbruck den 14.07.94

Büchel

1. Staatsbeamter


(Seigels)

Althegegenberg den 23.06.94

(1. Bürgermeister) Hilscher