

# Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Althegnenberg „Ortsmitte“

Gemeinde Althegnenberg - Landkreis Fürstentfeldbruck

## Bebauungsplan für folgenden Bereich

Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1, 3, 1/3, 1/4, 1/6, 1/8, 5/4 und 65 und Teilfläche Fl.-Nr. 19/2 (Oberdorfer Straße) Gemarkung Althegnenberg.

## Präambel

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß  
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098),  
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 05.10.2006
- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- F Verfahrenshinweise

Althegnenberg, den 06.12.2006

Althegnenberg, den 06.12.2006





1. Bürgermeister Reiner Dunkel

Architekten Bauer und Rieder-Bauer

## Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer  
Mit plan7architekten

Sudetenstraße 30

82278 Althegnenberg

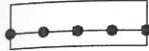
Tel 08202/903550

Fax 08202/903540

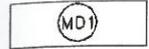
Plandatum	
1. Ergänzung	13/09/2004
2. Ergänzung	30/09/2004
3. Ergänzung	28/10/2004
4. Ergänzung	03/02/2005
5. Ergänzung	11/05/2006
	05/10/2006

**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

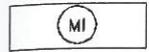
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



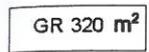
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten



Dorfgebiet, hier z.B. Teilbereich 1, siehe Festsetzungen durch Text

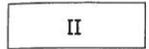


Mischgebiet, siehe Festsetzungen durch Text



Grundfläche als Höchstmaß, hier z.B. 320 m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im MD 1 und MD 2 bis zu einer GRZ von 0,60 und im MI bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.



Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse



nur Einzelhäuser zulässig



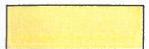
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenzen, diese dürfen mit Wintergärten, Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden



Baulinien



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinien



öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün



Erhaltung von Bäume



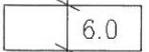
Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung, Winterlinde



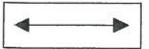
Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung, Malus "John Downie"



Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung, Obst-Hochstamm regionaler Herkunft



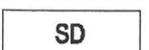
Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m



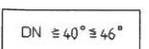
festgesetzte Firstrichtung



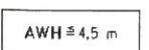
Geländepunkt gemessen vom natürlichen Gelände am festgelegten Punkt des Baufensters



Nur Satteldach mit mittig verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnet Gebäudeteile.

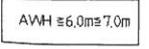


Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 40° bis 46°



traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m

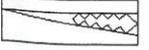
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Geländepunkt bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine und Auszugsüberfahrten).



traufseitige Außenwandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 6,0 m bis 7,0 m

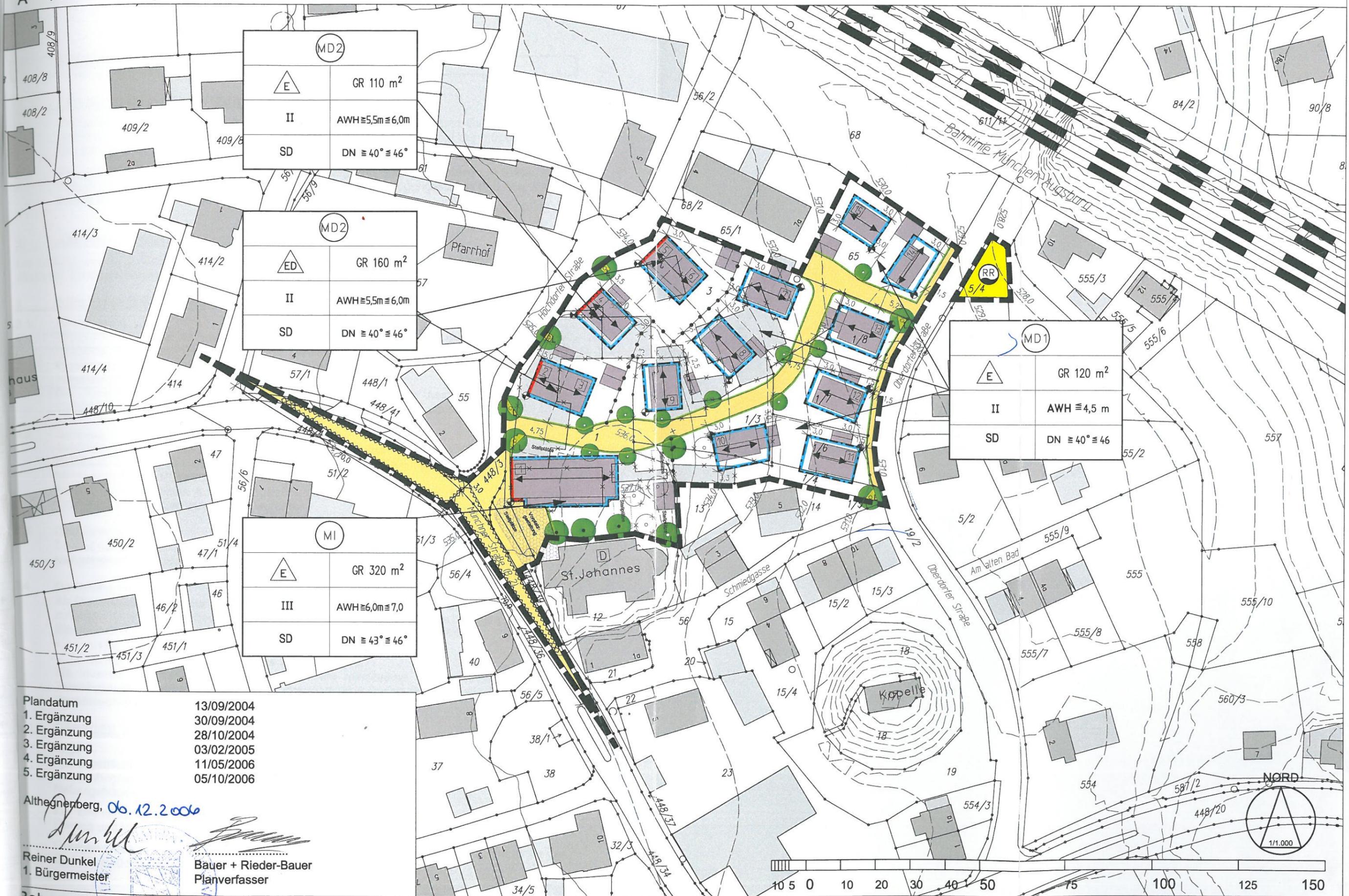


Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier:  
Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser



Sichtdreiecke (Anhaltsicht) mit Maßangabe (3 m/70 m), siehe Festsetzungen durch Text

A Planzeichnung i.d.F. vom 05.10.2006



MD2	
E	GR 110 m <sup>2</sup>
II	AWH ≅ 5,5m ≅ 6,0m
SD	DN ≅ 40° ≅ 46°

MD2	
ED	GR 160 m <sup>2</sup>
II	AWH ≅ 5,5m ≅ 6,0m
SD	DN ≅ 40° ≅ 46°

MD1	
E	GR 120 m <sup>2</sup>
II	AWH ≅ 4,5 m
SD	DN ≅ 40° ≅ 46°

MI	
E	GR 320 m <sup>2</sup>
III	AWH ≅ 6,0m ≅ 7,0
SD	DN ≅ 43° ≅ 46°

- Plandatum
- 1. Ergänzung 13/09/2004
  - 2. Ergänzung 30/09/2004
  - 3. Ergänzung 28/10/2004
  - 4. Ergänzung 03/02/2005
  - 5. Ergänzung 11/05/2006
  - 5. Ergänzung 05/10/2006

Althegnenberg, 06.12.2006

Reiner Dunkel  
1. Bürgermeister

Bauer + Rieder-Bauer  
Planverfasser

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Althegnenberg „Ortsmitte“

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Dorfgebiet (MD 1 und MD 2), gemäß § 5 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO), Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2 Mischgebiet (MI), gemäß § 6 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO)

### 2. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Geltung des Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet. Soweit nicht durch die Baulinie andere Abstände vorgegeben sind.

### 3. BAULICHE GESTALTUNG

- 3.1 **Baukörper**  
Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Doppelhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhensprünge zulässig.  
Die Hauptgebäude sind über einem rechteckigen Grundriss auszuführen, wobei die Traufeseite des Gebäudes um mind. 1/3 länger sein muss als die Giebelseite.
- 3.2 **Geländeveränderungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal eine Höhe von 0,5 m aufweisen. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung  $\leq 1:3$ ) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 0,5 m auszugleichen  
Ausnahmsweise können Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m mit einer max. Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
- 3.3 **Dachform und -material**  
Es sind nur rote, rotbraune und braune Dachsteine und Dachziegel zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 3.4 **Dachaufbauten**  
Als Dachaufbauten sind nur Gauben und Zwerchgiebel in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen.  
Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang)  
– im MI von mindestens 5,0 m und  
– im MD 1 und MD 2 von mindestens 2,0 m betragen.  
Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,5 m unterschreiten. Auf Zwerchgiebeln, Nebengebäuden und Garagen sind keine Dachaufbauten zulässig.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

### 4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

- 4.1 **Lage**  
Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist der Vorgartenbereich auf einer Tiefe von 3,0 m von Nebengebäuden und Garagen freizuhalten.  
  
Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Garage und Verkehrsfläche im Zufahrtbereich einzuhalten.  
  
Garagen und Nebengebäude müssen entlang der "Hochdorfer Straße" mind. 2,0 m hinter der Baulinie zurückbleiben.

- 4.2 Dachform und -material  
Garagen und Nebengebäude sind bezüglich Dachform, verwendeter Materialien und Dachneigung an das Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen hiervon sind extensiv begrünte Flachdächer oder extensiv begrünte Pultdächer (bis max. 10°) zulässig.
- 4.3 Größe von Nebengebäuden  
Nebengebäude dürfen je Baugrundstück maximale 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum aufweisen.
- 4.4 Befestigte Flächen  
Befestigte Flächen (wie z.B. bei Stellplätzen 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.).

## **5. EINFRIEDUNG, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- 5.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur maximal 1,2 m hohe sockellose Zäune mit senkrechten Latten (Metall oder Holz) zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind auch maximal 1,2 m hohe sockellose Maschendrahtzäune zulässig.  
Ausgenommen hiervon ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Platzgestaltung, hier sind keine Einfriedungen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baukörper im MI (Parzelle 1) zulässig.
- 5.2 Mauern/Stützmauern sind nur, in denen die natürlichen Geländeverhältnisse es zwingend erfordern, bis zu einer Höhe von 0,5 m gemessen von natürlichem Gelände zulässig.
- 5.3 Der Stauraum vor Garagen und Stellplätzen darf nicht eingefriedet werden.

## **6. IMMISSIONSSCHUTZ**

- 6.1 An allen Fassaden und Dachflächen mit Sichtbeziehung zur Bahnlinie (München – Augsburg) und zur Bundesstraße B 2 (Augsburger Straße), hinter denen sich Aufenthaltsräume befinden, ist bei Errichtung und Änderung der Gebäude ein ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwänden, Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Gebäude) zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils geltenden Fassung ist folgenden Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen:
- Lärmpegelbereich III (61 dB(A) bis 65 dB(A)) an den westlichen und südliche Außenfassaden und Dachteilen des geplanten Gebäudes im Baugebiet MI (Parzelle 1).
  - Lärmpegelbereich I bis II (55 dB(A) bis 60 dB(A)) an den sonstigen Fassaden der Gebäude in dem geplanten Baugebiet.
- 6.2 In sämtlichen Gebäuden (mit Ausnahme des MI - süd-westlichen Gebäudes auf Parzelle 1) sind die Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass die Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, in den von der Bahnlinie abgewandten Fassade liegen. Wo eine Grundrisslösung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmern), die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Anforderungen aus 6.1 sind auch bezüglich der Lüftungseinrichtungen zu beachten.
- 6.3 Sekundärluftschall nach VDI-Richtlinie 2719  
Im MD 1 für Parzelle 14 und 15 sind bei Gebäuden bis zu einem Abstand von ca. 40 m zur Bahntrasse (mittig gemessen) Maßnahmen zur wirksamen Reduzierung des sekundären Luftschalls vorzusehen.

## **7. GRÜNORDNUNG**

- 7.1 Die festgesetzten bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen 1. Wuchsordnung (s. Artenliste E 3.1) zu ersetzen.

- 7.2 Die Pflanzung von Koniferen-Hecken (z. B. Thujen) und nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen und Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Anpflanzung von Obstbäumen oder Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung ist zulässig.
- 7.3 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro Grundstück mindestens 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum (siehe E 3.1 und 3.2 Artenliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind hierauf anrechenbar.

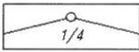
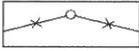
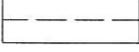
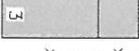
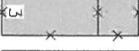
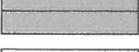
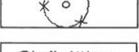
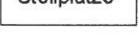
## 8. ERSCHLIESSUNG

Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

## 9. SICHTDREIECKE

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebenen erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 1/4
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	bestehende Höhenlinien über NN, 532,0 m üNN
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Parzellennummer, hier z.B. Parzelle 1
	bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
	abzubrechende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3
	vorgeschlagene Gebäude
	vorgeschlagener Straßenverlauf mit Platzgestaltung
	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
	zu entfernende Bäume
	Erläuterungen, hier z.B. Stellplätze

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

### 1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Für den Bereich wurden

Höhenlinien aus dem digitalen Geländemodell des Bayerischen Landesvermessungsamtes (DGM 5 x 5 m) errechnet. Die Bäume wurden auf Grund von Ortsbegehungen ergänzt. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach dem Stellplatzschlüssel des Landratsamtes Fürstenfeldbruck.. Dieser Bebauungsplan ersetzt die Garagensatzung und Gaubensatzung der Gemeinde Althegeenberg.

## 3. PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN:

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für den Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

### 3.1 Artenliste Bäume I. Wuchsordnung:

Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

### 3.2 Artenliste Bäume II. und III. Wuchsordnung:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baum-Weißdorn	<i>Crataegus xlavallei</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zierapfel	<i>Malus „John Downie“</i>
Sowie regionale Obstbäume, Hoch- und Halbstämme	

### 3.3 Artenliste Sträucher:

Buchs	<i>Buxus sempervirens</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Bauernjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i> und andere Arten
Flieder	<i>Syringa Vulgaris</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina, glauca, pimpinellifolia</i> und andere
Sowie Zier- und Beerensträucher	

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

## 4. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

### Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Dorfgebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus

ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ – Ausgabe Juli 1978).

#### **Abwasserbeseitigung**

Erfolgt über die Gemeinde Althegnenberg im Trennsystem. In diesem Zusammenhang wird auf Fl.-Nr. 5/4 die Fläche für ein Regenrückhaltebecken planerisch gesichert.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

#### **Regenwassernutzung**

Regenwassernutzungsanlagen sind auf Grund der Trinkwasserverordnung, genehmigungspflichtig und müssen vor der Inbetriebnahme durch die Gemeinde abgenommen werden.

#### **Grundwassernutzung**

Die Errichtung eines Erdaufschlusses (z.B. Pumpbrunnen zur Zutageförderung von Grundwasser für die Bewässerung von Hausgärten) nicht zulässig ist

### **6. IMMISSIONEN**

Im Plangebiet sind durch den viergleisigen Bahnverkehr sowie die Verkehrsbelastung der B 2 die schalltechnischen Orientierungswerte erheblich überschritten. So wird nachts, trotz der durch die Bahn vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen, im nördlichen Bereich ein Wert von ca. 58 dB(A) und im südlichen Bereich an den der Bundesstraße zugewandten Fassaden tagsüber ca. 63 dB(A) sowie nachts ca. 55 dB(A) erreicht.

#### **Bauliche Ausführung zur Reduzierung des sekundären Luftschalls im Bereich MD 3 Parzellenummer 14 und 15**

Bis zu einer Entfernung von ca. 30 m vom Gleis können mit relativ einfachen Maßnahmen – wie beispielsweise einer entsprechenden Estrichabstimmung – ausreichende Ergebnisse erzielt werden.

Im Abstand < 30 m von der Bahntrasse (mittig gemessen) müssen geplante Gebäude mit einer elastischen Lagerung derart ausgerüstet werden, dass alle Wohn- und Schlafräume geschützt werden.

Bauliche Ausführung:

Die Ausführung einer elastischen Lagerung kann am einfachsten in Form einer elastischen Fuge oberhalb der Kellerwände erfolgen. Diese Maßnahmen hat zur Folge, dass die Immissionen hinsichtlich des sekundären Luftschalls auf ca. 15 db(A) reduziert werden bzw. hinsichtlich der Erschütterung auf ca. 1/3 der prognostizierten Werte zurückgehen und somit eine erhebliche Steigerung des Wohnkomforts gegenüber nicht elastisch gelagerten Gebäuden in gleicher Grundrissituation erreicht wird.

Zu empfehlen ist eine vergleichsweise preisgünstige Elastomer-Lagerung. Hiermit kann die Mindestanforderung an den sekundären Luftschall bis zu einem minimalen Gleisabstand von 20 m knapp eingehalten werden. In diesem Fall sind keine besonderen Maßnahmen bei der Estrichauslegung zu beachten.

In weiter von der Bahnstrecke entfernten Gebäuden (Abstand 30 m bis 40 m) sollte bei der Estrichauslegung auf eine ausreichend hohe Steifigkeit der elastischen Schicht geachtet werden. Da die prognostizierten Sekundärluftschall-Immissionen mit wachsender Frequenz (oberhalb von 60 Hz) wesentlich abnehmen, wird sich bei entsprechender Estrichwahl eine ausreichende Reduktion des sekundären Luftschalls ergeben.

### **7. WASSERWIRTSCHAFT - VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

### **8. BARRIEREFREIE NUTZUNG**

Es wird angeregt die geschäftlich genutzten Gebäude, die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" zu beachten.

**9. BODENVERUNREINIGUNG**

Bei Baumaßnahmen, für deren Gründung ein Erdaushub tiefer als 50 cm notwendig ist, kann eine Bodenverunreinigung nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Wir empfehlen hier im Bereich der vorgesehenen Baugruben repräsentative Bodenproben zu entnehmen auf den Chromgesamtgehalt und Chrom-(VI)-gehalt untersuchen zu lassen. Kontaminiertes Bodenmaterial muss beim Aushub nach den abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt werden.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände im Bereich der Sondierungsbohrung SB 1 und SB 2 (Crystal Geotechnik, 2005) besteht daher die Gefahr, dass bei Bauwasserhaltungen Grundwasser aus dem verunreinigten Bereich zufließt, aus diesem Grund sollte bei Gebäude Nr. 11 auf einen Keller verzichtet werden.

**10. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS**

Ortsübliche Emissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung und landwirtschaftlicher Maschinen insbesondere zur Erntezeit sind von den zukünftigen Bewohner zu dulden.

Althegnenberg, 06.12.2006



Reiner Dunkel  
1. Bürgermeister



Bauer+Rieder-Bauer  
Architekten

**F VERFAHRENSHINWEISE**

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in den Sitzungen vom 13.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplan „Ortsmitte“ in der Fassung vom 28.10.2004 hat in der Zeit vom 19.11.2004 bis 20.12.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplan „Ortsmitte“ in der Fassung vom 11.05.2006 hat in der Zeit vom 14.07.2006 bis 14.08.2006 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Althegnenberg stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



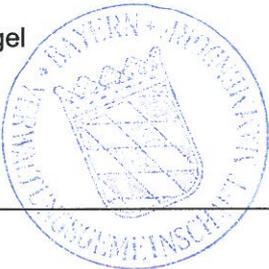
Althegnenberg, den 11.12.2006

(1.Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Beschluss der Gemeinde Althegnenberg über den Bebauungsplan ist am 08.12.2006 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 i.d.F. vom 05.10.2006 liegt bei der Gemeinde Althegnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Althegnenberg, den 11.12.2006

(1.Bürgermeister: Reiner Dunkel)