

10. Änderung des Bebauungsplans „Althegnenberg - Nord“ Gemeinde Althegnenberg - Landkreis Fürstentumbruck

Bebauungsplan für folgenden Bereich

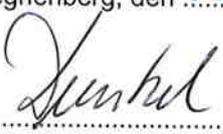
Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 687/3, /4, /5, /6, /7, /8, /9 und /11 Gemarkung Althegnenberg.

Präambel

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechtes vom 31.07.2009 Änderung des (BGBl. I S. 2585) zum 01.03.2009,
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
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 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)
diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt

- A Festsetzungen**
- B Hinweise**
- C Planzeichnungen i.d.F. vom 14.04.2011**
- D Verfahrenshinweise**

Althegnenberg, den <u>10. Juni 2011</u>  1. Bürgermeister Reiner Dunkel		Althegnenberg, den  Architekten Bauer und Rieder-Bauer	
--	---	--	---

Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer

Sudetenstraße 30

82278 Althegnenberg
Tel 08202/903550
Fax 08202/903540

Plandatum

1. Ergänzung

18/11/2010

14/04/2011

A FESTSETZUNGEN

Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans



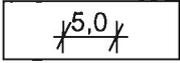
Allgemeines Wohngebiet, gem § 4 BauNVO 90



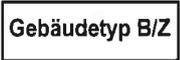
Straßenbegrenzungslinie



Baugrenzen



Vermessung in Metern, hier z.B. 5,0 m



Gebäudetyp B und Gebäudetyp C zulässig.

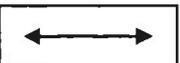
Entfallende Festsetzungen durch Planzeichen



Erdgeschoss (zwingend)



Garagenflächen
Dachform Flachdach
Dachneigung 0°- 15°

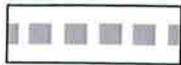


Verbindliche Firstrichtung

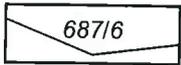
Geänderte und ergänzte Festsetzungen durch Text

0. Dieser Bebauungsplan verdrängt mit den geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Althegnenberg - NORD“ i.d.F. vom 14.07.1965/29.02.1968 und dessen 2. Änderung i.d.F. vom 10.08.1970.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Althegnenberg Nord“ und dessen Änderungen weiter.
4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zur straßenseitigen Baugrenze, ist von Garagen und Nebengebäuden freizuhalten.
6. Dacheindeckung
Es sind nur rote, rotbraune und braune Dachsteine und Dachziegeln zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensiv begrünte Dächer.
7. Befestigte Flächen
Befestigte Flächen (wie z.B. bei Stellplätzen und Zufahrten etc.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
8. Es wird offene Bauweise festgesetzt.
9. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
10. Gebäudetyp B („Bungalow“)
Nur Satteldach zulässig
Dachneigung von mindestens 11° bis höchstens 15°
Maximal Traufhöhe 3,1 m als Höchstmaß.
11. Gebäudetyp Z („zweigeschossiges Gebäude“)
Nur Sattel-, Flach-, Zelt- und Walmdach zulässig.
Dachneigung von mindestens 0° bis höchstens 22°
Maximal Traufhöhe von 6,5 m als Höchstmaß.
12. Maximal Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des gewachsenen Geländes bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximale traufseitige Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude beträgt im Mittel 3,0 m.

B HINWEISE

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

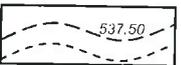
Grenze des räumlichen Gelungsbereichs der 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Althegnenberg Nord“ i.d.F. vom 10.08.1970



Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 687/6



Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 49



Bestehender Verlauf der Höhenlinien, hier z.B. 537,5 m ü.NN.

Ergänzte 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. Eine Baumkartierung liegt nicht vor.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. SATZUNGEN

Auf die „Satzung der Gemeinde Althegnenberg über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ i.d.F. vom 08.03.2007 wird hingewiesen.

3. 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 Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG**3.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung**

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

3.2 Abwasserbeseitigung

Erfolgt über die Gemeinde Althegnenberg im Mischsystem.

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

3.3 Regenwassernutzung

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

5. WASSERWIRTSCHAFT - NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Regenwasser wird im Mischsystem entsorgt.

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.

6. BENUTZUNG DER SPORTANLAGE

Bei einer zukünftig geplanten Steigerung des Nutzungsumfanges der Sportanlagen oder einer Änderung des Belegungsplanes der Spielfelder ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Fürstentfeldbruck, Sachgebiet Immissionsschutz, zu klären ob durch Anfertigung einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen wäre, ob die Immissionsrichtwerte der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärm-schutzverordnung - 18. BImSchV) eingehalten werden können.

7. LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Von den naheliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch Windverfrachtung Emissionen bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung (Geruch, Lärm, Staub etc) auftreten. Auch können Lärmbelästigung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zu ungewöhnlichen Zeiten auftreten. Zukünftige Eigentümer/Bewohner von Baugrundstücken werden auf diese Emissionen hingewiesen.

8. KLIMASCHUTZ

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen. Ferner wird angeregt den Energiebedarf aus regenerativen Quellen (z.B. durch Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Erdwärmepumpe) zu beziehen.

D VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 18.11.2010 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans „Althegnenberg Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden zum Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans „Althegnenberg Nord“ in der Fassung vom 18.11.2010 hat in der Zeit vom 07.03.2011 bis 07.04.2011 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 14.04.2011 die 10. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt
Althegnenberg, den **10. Juni 2011**

(1.Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Beschluss der Gemeinde Althegnenberg über den Bebauungsplan ist am **14. Juni 2011** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 10. Änderung des Bebauungsplans 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.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans 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 **16. Juni 2011**

(1.Bürgermeister: Reiner Dunkel)