GEMEINDE ALTHEGNENBERG

8. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN ALTHEGNENBERG NORD

Betreffend die Grundstücke 667/3, 667/20, 667/21, 667/42 und 667/63

zwischen der Oberdorfer Strasse (Fl.-Nr.: 690), der Fichtenstrasse (Fl.-Nr.:667/18) den Grundstücken Fl.Nr.: 667/2, 667/44 und 667/22.

ENTWURF:

ARCHITEKT Dipl.Ing.FH
Wolf-Dieter Stollenwerk
Schöngeisinger Strasse 70
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 08141 / 26747
Fax.: 08141 / 26702

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM: 22.02.2001
geändert : 12.07.2001
geändert : 25.07.2002

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäss
§ 2 Abs. 1 und 4, und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 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 ff.) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan (gemäss § 30 Abs. 1 BauGB), bestehend aus Textteil und Planzeichnung als

SATZUNG

D.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und Änderungen.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäss § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.2 Gemäss § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmesweise Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäss § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 Abs.2 BauNVO durch die zulässige Grundflächen in absoluten Zahlen als maximaler Wert, und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 % überschritten werden.

2.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Wintergärten und durch untergeordnete Bauteile, ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

3. BAUWEISE

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4. BAULICHE GESTALTUNG

4.1 Als Dachform wird das Satteldach gewählt. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig

4.2 Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind in Dachform, und Dachneigung Hauptgebäuden anzupassen. Ausnahmsweise können auch flachgeneigte Pultdächer (max. 7 Grad) mit extensiver Begrünung, zugelasen werden.

4.3 Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

4.4 Im gesamten Planungsgebiet sind Einzelantennen unzulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

5.1 Die maximale Traufhöhe in Metern z.B. 6,10 m, wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6. ANZAHL VON STELLPLÄTZEN

6.1 Der Stellplatzschlüssel wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis 80 qm Wohnfläche.
- 2 Stellplätze je Wohnung über 80 qm Wohnfläche.
- 2 Stellplätze je Einfamilienhaus.

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN UND RAMPEN

7.1 Garagen dürfen ausser in den gesondert festgesetzten Flächen, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

7.2 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden und sind zusammen mit den Wegen nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN

8.1 Einfriedungen die zu Wohnwegen hin orientiert sind, sind als naturbelassene Holzzäune mit senkrechten Latten herzustellen. Ihre Höhe wird mit 0,8 m bis max. 1.0 m festgesetzt.

8.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücksgrenzen aus Maschendraht mit einer max. Höhe von 0,8 m.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN

9.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von aussen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

10. GRÜNORDNUNG

10.1 In den privaten Grünflächen, mit Bindung zur Anpflanzung, ist mindestens je 200 qm Grundfläche ein Baum zu pflanzen als

- Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm
- oder Obstbäume, Hochstamm

Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.

10.2 Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten. Nachpflanzungen gehen zu Lasten des Grundstückseigentümer. Die Bäume sind während der Bauarbeiten zu schützen und zu unterhalten.

10.3 Artenauswahl für Neupflanzungen

In Anlehnung an die bodenständige Vegetation werden für die Neupflanzungen folgende Arten empfohlen:

10.3.1 Bäume
Mindestpflanzgröße
St.U. 14-16 cm

Schwarzerle
Stieleiche
Winterlinde
Hainbuche
Eberesche
Birke
Ulme
Spitzahorn
Vogelkirsche
Obstbäume

10.3.2 Sträucher
2 x v., Höhe 100 – 150 cm

Rotbuche
Feldahorn
Hartriegel
Weißdorn
Haselnuß

Schlehe
Liguster
Pfaffenhütchen
Beerensträucher

E.) HINWEISE DURCH TEXT

1. PLANGRUNDLAGE

Diesem Bebauungsplan liegen die digitalisierten Vermessungsblätter des Bayerischen Landesvermessungsamtes im Massstab 1:1000 zugrunde.

2. BEPFLANZUNG VON PRIVATGÄRTEN

Für die Bepflanzung von Privatgärten (Einzelgrundstücke) wird die Verwendung von heimischen Gehölzen empfohlen.
Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze soll vermieden werden. Zur besseren Nutzung des Gartenraumes sollten Nachbarn Vereinbarungen treffen, um auch künftig Baupflanzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze durchführen zu können.

3. RASENFLÄCHEN

Voraussichtlich extensiv genutzte Rasenflächen sollten zur Steigerung des Erlebniswertes als bunte Blumenwiese gestaltet werden.

4. KOMPOSTIERANLAGEN

Es sollten auf den einzelnen Grundstücken Eigenkompostieranlagen (Komposter) errichtet werden.

5. FASSADENBEGRÜNUNG

An fensterlosen und ungegliederten Fassaden sind Rank- und Schlingpfanzen aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Clematis	Weinrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhotensie
Lonicera	Geissblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

6. ALTERNATIVE ENERGIEFORMEN

Es wird angeregt alternative Energien in Form von Sonnenkollektoren und Fotovoltarikanlagen einzusetzen.

7. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, und sind dem Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzumachen.

8. REGENWASSERNUTZUNG

Die Nutzung von Niederschlagswasser (Zisternen für Grauwasseranlagen, bzw. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich erwünscht, und ist zulässig.

Althegnenberg, den 08.10.02

R. Dunkel
1. Bürgermeister

Wolf-Dieter Stollenwerk
Planverfasser

BERECHNUNGEN

Grundstücksgrößen:

Fl.-Nr.: 667 / 3
Fl.-Nr.: 667 / 20
Fl.-Nr.: 667 / 21
Fl.-Nr.: 667 / 42
Fl.-Nr.: 667 / 63
Gesamtfläche = **3.920 qm**

Grundflächen:

WA1	= 160 qm
WA2	= 630 qm
Grundfläche gesamt	**= 790 qm**

Hieraus resultierende Geschossfläche:

WA1	160 qm x 2	= 320 qm
WA2	630 qm x 2	= 1260 qm
Geschossfläche gesamt		**= 1.580 qm**

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ):

Grundstücksgrösse = 3.920 qm
Grundfläche = 790 qm
GRZ: = 790 qm : 3.920 qm **= 0,20**

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ):

Grundstücksgrösse = 3.920 qm
Geschossfläche = 1.580 qm
GFZ: = 1.580 qm : 3.920 qm **= 0,40**

FLÄCHENBILANZ (NEUPLANUNG):

Öffentl. gew. Eigentümerwege	= 338 qm	= 8,62 %
Grundflächen WA1 + WA2	= 790 qm	= 20,15 %
Flächen für Garagen und Stellplätze	= 383 qm	= 9,77 %
Priv. Eigentümerwege	= 109 qm	= 2,78 %
Private Grünflächen	= 2.300 qm	= 58,68 %
Gesamtfläche	= 3.920 qm	= 100 %

GEMEINDE ALTHEGNENBERG

8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "ALTHEGNENBERG NORD"

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ZWISCHEN DER OBERDORFER STRASSE (Fl.Nr.: 690), DER FICHTENSTRASSE (Fl.Nr.: 667/18) DEN GRUNDSTÜCKEN Fl.Nr.: 667/2, 667/44 UND 667/22

BETREFFEND DIE GRUNDSTÜCKE 667/3, 667/20, 667/21, 667/42 UND 667/63

ENTWURF:

ARCHITEKT DIPL.ING.FH
WOLF-DIETER STOLLENWERK
SCHÖNGEISINGER STRASSE 70
82256 FÜRSTENFELDBRUCK
TEL.: 08141/26747
FAX.: 08141/26702

ausgefertigt am:
Althegnenberg, 08.10.02
Dunkel
R. Dunkel
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM: 22.02.2001
GEÄNDERT AM: 12.07.2001
GEÄNDERT AM: 25.07.2002

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 22.02.01 die 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Änderungsbeschluß wurde am 31.05.01 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Althegnenberg, den 11.10.02

Dunkel

1. Bürgermeister R. Dunkel

2. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 11.06.01 bis 11.07.01 in der Gemeinde Althegnenberg und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Althegnenberg, den 11.10.02

Dunkel

1. Bürgermeister R. Dunkel

3. Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.07.01 und 25.07.02 die 8. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Althegnenberg, den 11.10.02

Dunkel

1. Bürgermeister R. Dunkel

4. Der Beschluß der Gemeinde Althegnenberg über die 8. Änderung des Bebauungsplanes ist am 10.10.02 ortsüblich bekanntgemacht 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 liegt bei der Gemeinde Althegnenberg und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Althegnenberg, den 11.10.02

Dunkel

1. Bürgermeister R. Dunkel

GEMEINDE ALTHEGNENBERG

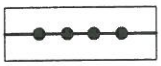
BEBAUUNGSPLAN M.: 1:500

ESTALTUNGSPLAN M.: 1:500

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

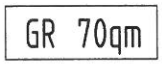


Abgrenzung unterschliedlicher baulicher Festsetzungen

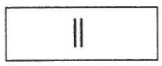
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO,
mit Nummerierung des Baugebietes, z.B. eins.

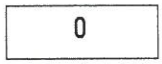
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



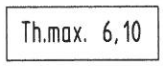
Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 70 qm



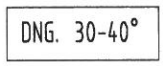
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei Vollgeschosse



offene Bauweise

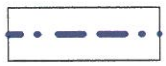


Maximale Traufhöhe in Metern, z.B. 6,10 m



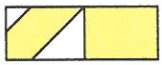
Dachneigung, z.B. 30 bis 40 Grad

4. BAUGRENZEN

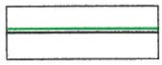


Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Verkehrsfläche



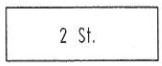
Strassenbegrenzungslinie

private Eigentümerwege

6. FLÄCHEN FÜR RUHENDEN VERKEHR

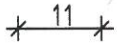
Flächen für Garagen

Private Stellplätze innerhalb privater Grundstücksgrenzen



Anzahl der Stellplätze

7. VERMASSUNG



Massangabe in Metern, z.B. 11 m.

8. GRÜNORDNUNG

Zu pflanzender Großbaum, mit Lagefestsetzung

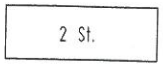
Zu pflanzende mittel- und kleinkronige Bäume, mit Lagefestsetzung

private Eigentümerwege

6. FLÄCHEN FÜR RUHENDEN VERKEHR

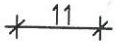
Flächen für Garagen

Private Stellplätze innerhalb privater Grundstücksgrenzen



Anzahl der Stellplätze

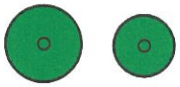
7. VERMASSUNG



Massangabe in Metern, z.B. 11 m.

8. GRÜNORDNUNG

Zu pflanzender Großbaum, mit Lagefestsetzung



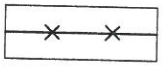
Zu pflanzende mittel- und kleinkronige Bäume, mit Lagefestsetzung

Zu erhaltender Baumbestand

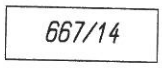
Zu beseitigende Bäume

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

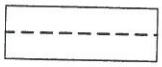
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

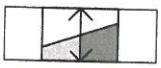


Flurnummern, z.B. Fl.-Nr. 667/14



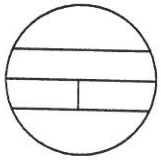
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

bestehende Haupt- und Nebengebäude, hier mit Hausnummer, z.B. 2



vorgeschlagenes Gebäudeschema mit vorgeschlagener Dachform und Firstrichtung

wasserdurchlässig befestigte private Flächen für Stellplätze und Garagenvorplätze



Nutzungsschablone