

# 7. Änderung des Bebauungsplanes Althegnenberg-Nord Gemeinde Althegnenberg - Landkreis Fürstentfeldbruck

## Bebauungsplan für folgenden Bereich

Der Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 667/22 und 667/23 Oberdorfer-Strasse 30/32.  
Ist Bestandteil des Bebauungsplanes für die 7. Änderung

## Präambel

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß §2 Abs. 1 u. 4 sowie § 9 und 10 des Bundesbaugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), Art. 91 der Bayrischen Bauordnung -BAYBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d.F. der Verordnung vom 27.01.1990 (BGBl. IS. 127) die 7. Änderung des Bebauungsplans Althegnenberg-Nord als Satzung.

## Inhalt

- A Festsetzungen durch Text
- B Verfahrenshinweise
- C Festsetzungen durch Planzeichen
- D Hinweise durch Planzeichen
- E Begründung

Althegnenberg, den <u>29.07.02</u>	Althegnenberg, den <u>04/07/02</u>
  Bürgermeister Reiner Dunkel	  Architekten Bauer und Rieder-Bauer

## Planfertig

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer

Sudetenstraße 30

82278 Althegnenberg

Tel 08202/903550

Fax 08202/903540

## Plandatum

08/02/2001

## 1. Ergänzung

02/05/2002

## 2. Ergänzung

04/07/2002

A

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG **WA**

Das gesamte Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt

### 2. MASS DER NUTZUNG

**z.B. GR 88**

höchstzulässige Grundfläche in qm bezogen auf einen Bauraum zB. 88 qm. Eine Übertragung eventuell nicht ausgeschöpfter Baurechte zwischen benachbarten Bauräumen ist nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die Anrechnung der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um mehr als 50 v. Hundert überschritten werden.

II

Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig - das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

**WH 6,10**

Maximale Wandhöhe in Meter zB. 6,10 m gemessen an der Außenwand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut-Außenkante.

### 3. BAUWEISE

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Pro Einzelhaus und Doppelhaus-Hälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.

### 4. BAULICHE GESTALTUNG

Als Dachform wird das Satteldach gewählt. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die gewählte Form einen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen lässt. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Das Integrieren von Solarfunktionsflächen (Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) in die Dachflächen ist grundsätzlich erwünscht und zulässig, auch das Ausführen als komplettes Solarfunktionsdach ist zulässig.

Dacheindeckung hat mit roten, braunen oder grauen Dachplatten zu erfolgen, grelle Töne sind ausgeschlossen.

Dachneigung 35- 45 Grad.

Dachgauben sind gemäß der gemeindlichen Gestaltungssatzung zulässig, Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Firstrichtung ist vorgeschrieben.

Die Gebäude sind länger als breit auszuführen. Das Verhältnis von 4 : 3 (Länge zu Breite) darf nicht unterschritten werden.

Doppelhäuser sind bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeten Materialien einheitlich zu gestalten – dasselbe gilt für zusammenhängende Garagen.

## 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) mit Stückzahlangebe (z.B. 5). Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehen Flächen zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind als Grenzbebauung bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhen und Material einheitlich zu gestalten.

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden und sind zusammen mit den Wegen in wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

Zur öffentlichen Erschließung sind ausreichende Sichtwinkel sicherzustellen.

Die Garagen sind als Satteldächer mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie die Wohnhäuser auszuführen, zusätzlich sind Flachdächer und Pultdächer (max. 7 Grad Dachneigung) mit extensiver Begrünung zulässig.

## 6. ERSCHLIESSUNG UND GRÜNORDNUNG

Die Straße im Gebiet ist eine öffentliche Verkehrsfläche (=befahrbarer Wohnweg)

Die zu pflanzenden Bäume sind gekennzeichnet – 2 Stück je Grundstück, zusätzlich werden 2 Sträucher je Grundstück verlangt.

Für die aufgrund der Festsetzung zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zulässig und auf Dauer zu erhalten und falls notwendig zu ersetzen. Es sind räumliche Abweichungen in der Anordnung der Bäume zum Bebauungsplan zulässig.

### Bäume:

Buche, Schwarzerle, Winterlinde, Eberesche, Birke, Ulme, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Salweide, und Obstbäume (alle Obstbäume sind als Hochstamm einzusetzen) Mindestgröße Stammumfang. 14-16 cm in 100 cm Höhe.

### Sträucher:

Rotbuche, Feldahorn, Hartriegel, Weißdorn, Forsythie, Felsenbirne, Haselnuss, Schlehe, Heckenkirsche, Flieder und Beerensträucher.

Nicht zulässig sind: Thuja, Blaufichte und Scheinzypresse (gilt nicht für Bestand)

Einfriedungen sind als sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Für die Einfriedung zwischen den Grundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

B

VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in den Sitzungen vom 27/07/2000, 07/09/2000 und 22/02/2001 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Althegnenberg-Nord beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05/04/2001 ortsüblich bekanntgegeben (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Althegnenberg, den ..02..08..02

*Reiner Dunkel*

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17/04/2001 bis 17/05/2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Siegel



Althegnenberg, den ..02..08..02

*Reiner Dunkel*

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung zuletzt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27/05/2002 bis 27/06/2002 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Althegnenberg öffentlich ausgelegt.

Siegel



Althegnenberg, den ..02..08..02

*Reiner Dunkel*

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04/07/2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Althegnenberg, den ..02..08..02

*Reiner Dunkel*

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Beschluss der Gemeinde Althegnenberg über den Bebauungsplan ist am ....01.08.02  
ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauBG). 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 während der allgemeinen Dienststunden zu  
jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel




Althegnenberg, den ..02.08.02

*Reiner Dunkel*

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES ALTHEGNERBERG-NORD

1. Plan  
M 1 / 1000



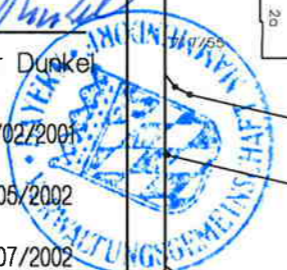
NORDEN

Althegnenberg,  
den 29.07.02  
*Reiner Dunkel*  
1.Bgm. Reiner Dunkel  
Plan gefertigt 08/02/2001  
Plan ergänzt 02/05/2002  
Plan ergänzt 04/07/2002

Althegnenberg,  
den 04.07.02  
*Federmann*  
ARCHITEKTURBURO  
Bauer+Rieder-Bauer  
Sudetenstrasse 30  
82278 Althegnenberg  
Tel 08202/903550  
Fax 08202/903540











FESTSETZUNGEN	
Ge	Geregen
SI	Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen i.S.d. StBAuVO z.B. Stellplätze, Geregen
GSI	Gemeinschaftstellplätze
	öffentliche Verkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg)
	Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
WA	Allgemeine Wohngebiete
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Anzupflanzende Bäume
	Baugrenze
	vorgeschriebene Firstrichtung
II	max. 2 Vollgeschosse
SD	Satteldach Neigung 35-45 Grad
	z.B. GRBB Grundfläche in m <sup>2</sup>
WHG 10	max. zul. Wandhöhe in Metern über natürliches Gelände
	Massengabe in Metern (z.B. 5.00)
	Stresserbegrenzungsstreifen
NUTZUNGS-SCHABLONE	
II	WA
SD	ED
HINWEISE	
	bestehende Grundstücksgrenzen
	abzulebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
667/23	bestehende Flurnummern
667/22	bestehende Gebäude
	abzulebende Gebäude
	vorgeschlagene Gebäude
	Böschung





C

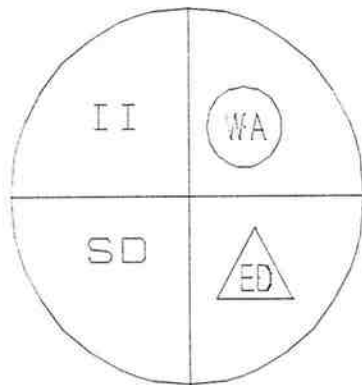
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Ga	Garagen
St	Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen i.S.d.§14BauNVO, z.B. Stellplätze, Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
	öffentliche Verkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeine Wohngebiete
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Anzupflanzen: Bäume
	Baugrenze
	vorgeschriebene Firstrichtung









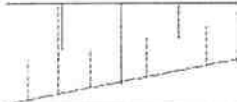
II	max. 2 Vollgeschosse
SD	Satteldach Neigung 35-45 Grad
z.B. GR88	Grundfläche in m <sup>2</sup>
WH6 ,10	max. zul. Wandhöhe in Metern über natürlichem Gelände
± 5.00 ±	Massangabe in Metern (z.B. 5.00)
_____	Strassenbegrenzungslinien

# NUTZUNGS- SCHABLONE



D

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
667/23 667/22	bestehende Flurnummern
	bestehende Gebäude
	abzubrechende Gebäude
	vorgeschlagene Gebäude
	Böschung