

6. Änderung des Bebauungsplanes Althehnenberg - Nord

im Bereich der Grundstücke mit den Flurnummern 667/3, 667/20, 667/21 und 667/42
an der Ecke Oberdorfer Straße / Fichtenstraße.

Satzungspräambel

Die Gemeinde Althehnenberg erläßt, gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayerischen 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 Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Althehnenberg-Nord als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren festgesetzten Bebauungspläne und Baulinienpläne.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausnahmen § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.


3. Maß der Nutzung

a) **GR 210**


Höchstzulässige Grundfläche in qm bezogen auf einen Bauraum, z.B. 210 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 vom Hundert überschritten werden.

- b) Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß zulässig. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein
- c) **TH 6,10** Maximale Traufhöhe in Metern, z.B. 6,10 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.


4. Bauweise

- a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- b) Pro Einzelhaus sind maximal drei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit und pro Reiheneck- bzw. Reihenmittelhaus ebenfalls eine Wohneinheit zulässig.
- c)  Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Es gilt im gesamten Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO.





5. Bauliche Gestaltung

- a) 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.
- b)  Firstrichtung vorgeschrieben
- c) **40-45 Grad** Dachneigung, z.B. 40 bis 45 Grad.
- c) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze

- a)  Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) mit Stückzahlangebe (z.B. 3). Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- b) Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- c) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden und sind zusammen mit den Wegen nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Zur Erschließungsstraße hin sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten.
- d) Garagen sind mit flachgeneigten Pultdächern (max. 7 Grad) und extensiver Begrünung zu errichten.

7. Erschließung und Grünordnung

- a)  öffentlich gewidmeter Eigentümerweg (= befahrbarer Wohnweg))
- b)  Begrünte Holz-Schallschutzwand, max. Höhe 2,80 m.
- c)  zu erhaltende Bäume und Sträucher
- d)  zu pflanzende Bäume und Sträucher

- e) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende standortgemäße Arten zulässig.

Bäume:	Mindestpflanzgröße St.U. 14-16 cm	Sträucher:	Mindestpflanzgröße 2 x v., Höhe 100 - 150 cm
	Schwarzerle		Rotbuche
	Stieleiche		Feldahorn
	Winterlinde		Hartriegel
	Hainbuche		Weißdom
	Eberesche		Haselnuß
	Birke		Schlehe
	Ulme		Heckenkirsche
	Spitzahorn		Liguster
	Vogelkirsche		Pfaffenhütchen
	Obstbäume		Beerensträucher





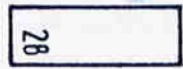

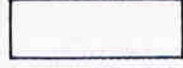

- f) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten und darauf anrechenbar.
- g) Die Einfriedungen sind als sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Abtrennung der Grundstücke untereinander sind nur sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

8. Maßangabe

12,5

Maßangabe in Metern, z.B. 12,5 m

B HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  bestehende Flurnummern, z.B. 667/3
5.  bestehende Gebäude
7.  abzubrechende Gebäude
8.  vorgeschlagene Gebäude
9.  Höhenlinie mit Maßangabe in Meter über NN

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Althegnenberg hat in der Sitzung vom 12.03.98 die ^{6.} Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.06.98 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Althegnenberg, den 31.05.99

1. Bürgermeister, Hilscher

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.98 bis 03.12.98 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. *zuletzt*



Althegnenberg, den 31.05.99

1. Bürgermeister, Hilscher

3. Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.03.99 die 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

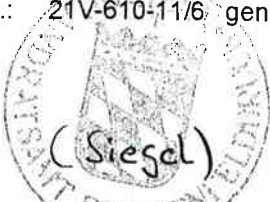


Althegnenberg, den 31.05.99

1. Bürgermeister, Hilscher

4. Die Gemeinde Althegnenberg hat mit Schreiben vom 21.04.1999 für die 6. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB beim Landratsamt Fürstenfeldbruck die Genehmigung beantragt.

Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat die Babauungsplan-Änderung mit Bescheid vom 10.05.1999, Az.: 21V-610-11/6 genehmigt.



Fürstenfeldbruck, den 17. Juni 1999

Kieser, jur. Staatsbeamter

5. Die Erteilung der Genehmigung ist am 28.05.99 ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 6. Änderung des Bebauungsplanes 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 des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Althegnenberg, den 31.05.99

1. Bürgermeister, Hilscher

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16, 82110 GERMERING, TELEFON 089/843027, TELEFAX 089/8948194

aufgestellt: 11.05.1998
geändert: 16.09.1998

