

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Hörsbach - „Deschenflecken“

Gemeinde Althegeenberg - Landkreis Fürstentumbruck

## Bebauungsplan für folgenden Bereich

Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 84/2 und 112/1 (Mitterweg) und Teilflächen der Fl.-Nr. 70 (Luttenwanger Straße), 79, 81, 112 (Mitterweg), 120, 121, 152 und 694 (Luttenwanger Straße) Gemeinde Althegeenberg, Gemarkung Hörsbach.

## Präambel

Die Gemeinde Althegeenberg 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 das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), 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 27.07.2006**
- B Festsetzungen durch Planzeichen**
- C Festsetzungen durch Text**
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text**
- F Verfahrenshinweise**

Althegeenberg, den 10.10.2006

Althegeenberg, den 10.10.2006

  
1. Bürgermeister Reiner Dunkel



  
Architekten Bauer und Rieder-Bauer

## Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer  
Mit pian7architekten

Sudetenstraße 30

82278 Althegeenberg

Tel 08202/903550

Fax 08202/903540

## Plandatum

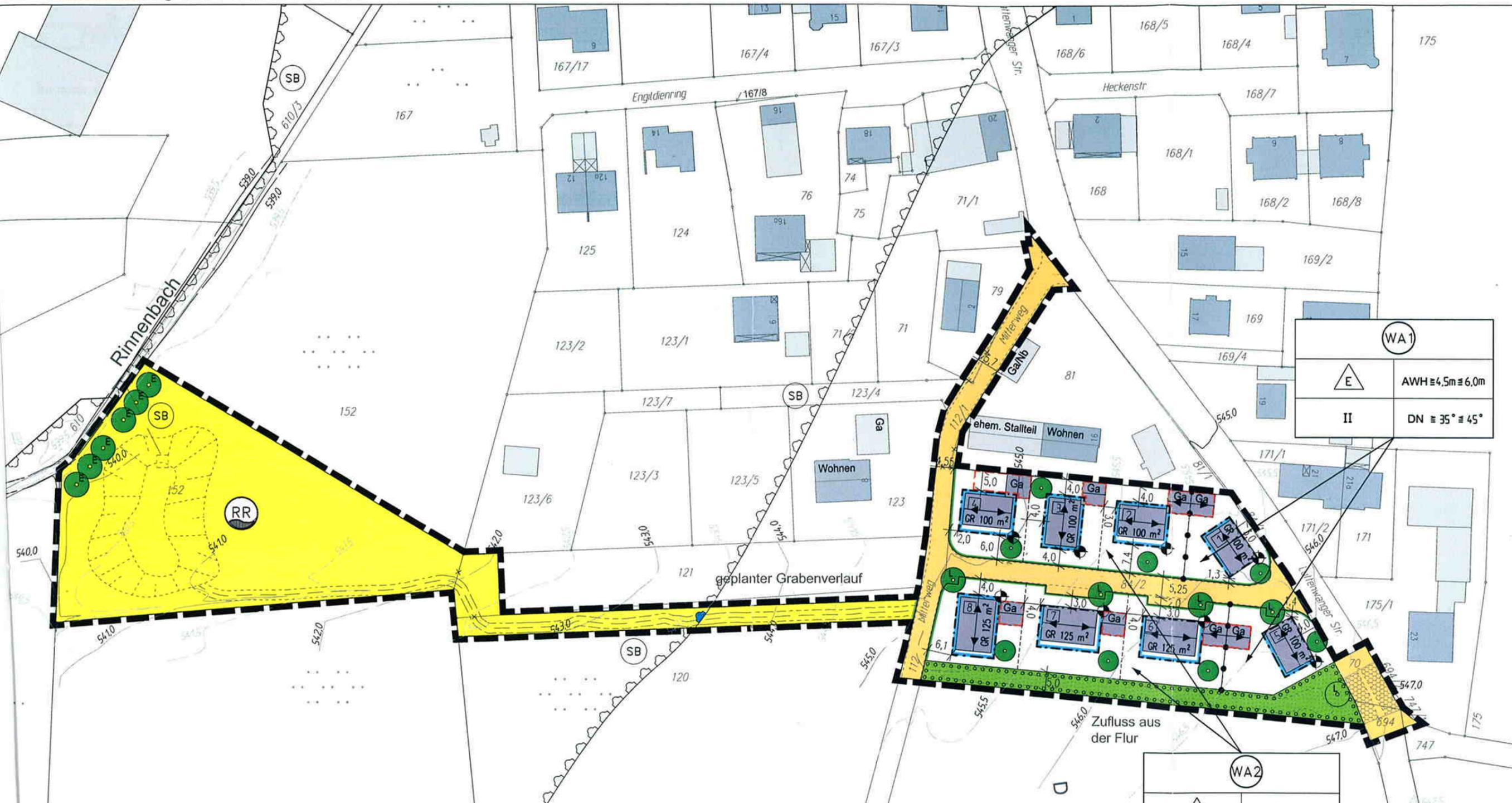
- 1. Ergänzung**
- 2. Ergänzung**

**19/01/2006**

**11/05/2006**

**27/07/2006**

A Planzeichnung i.d.F. vom 27.07.2006

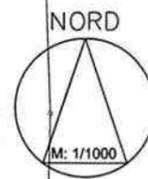
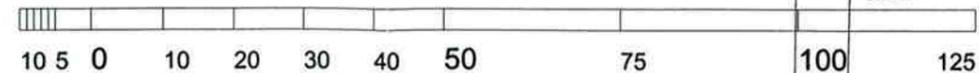


WA1	
E	AWH $\approx 4,5m \approx 6,0m$
II	DN $\approx 35^\circ \approx 45^\circ$

WA2	
E	AWH $\approx 4,5m$
II	DN $\approx 35^\circ \approx 45^\circ$

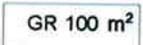
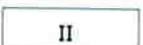
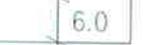
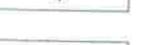
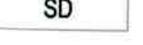
Plandatum: 19.01.2006  
 1. Ergänzung 11.05.2006  
 2. Ergänzung 27.07.2006

Althegeenberg, 10.10.2006  
  
 Reiner Dunkel, Bürgermeister  
  
 Bauer + Rieder-Bauer, Planverfasser



ebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Hörbach „Deschenflecken“

**B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
	Allgemeines Wohngebiet, hier Teilbereich z.B. 1, siehe Festsetzungen durch Text
	Grundfläche als Höchstmaß, hier z.B. 100 m², siehe Festsetzungen durch Text
	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei Vollgeschosse
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenzen, diese dürfen mit Wintergärten, Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinien
	öffentliche Grünfläche - Ortsrand mit Entwässerungsgraben
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, siehe Festsetzungen durch Text
	Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung, ohne Standortfestsetzung L für Winterlinde und E für gemeine Esche, hier z.B. Winterlinde
	Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung, ohne Standortfestlegung
	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 und versetzte Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind.
	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 35° bis 45°
	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).
	traufseitige Außenwandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m bis 6,0 m
	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser

<b>C</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>
----------	---------------------------------

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

**3. ABSTANDSFLÄCHEN**

Die Geltung des Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO wird angeordnet.

**4. BAULICHE GESTALTUNG****4.1 Baukörper**

An der Grenze zusammenbebaute Garagen gelten als gestalterische Einheit. Sie sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und **Dachneigung einheitlich auszuführen**. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Traufinie sind keine Höhensprünge zulässig. Ausgenommen hiervon sind extensiv begrünte Flachdächer.

**4.2** Die Hauptgebäude sind über einem rechteckigen Grundriss auszuführen, wobei die Traufeseite des Gebäudes um mind. 1/3 länger sein muss als die Giebelseite.

**4.3 Geländeänderungen**

Aufschüttungen sind nur aufgrund Geländeunebenheiten oder aufgrund einer Anpassung an das Nachbargelände bis zu einer maximal eine Höhe von 0,5 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch flachgeneigte Böschungen (Neigung  $\leq 1:3$ ) oder Stützmauern bis zu einer lichten Höhe von 0,5 m auszugleichen.

Abgrabungen sind nur in untergeordnetem Ausmaß bis zu einer max. Breite von 1,5 m an der straßenabgewandten Seite zulässig.

**4.4 Dachform und -material**

Es sind Satteldächer (mit gleicher Dachneigung) mit mittig verlaufendem First und mittig an der Firstwand aneinandergebaute Pultdächer (mit unterschiedlicher Neigung) zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnet Gebäudeteile.

Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue Dachsteine und Dachziegeln zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Für Garagen sind auch extensiv begrünte Pultdächer zulässig.

Der Dachüberstand darf giebel- und traufseitig maximal 0,60 m betragen.

**4.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Siehe auch E 10 Systemschnitte)**

Als Dachaufbauten sind, je Dachseite, nur maximal zwei Gauben oder nur ein Zwerchhäuser in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig. Die Summe der Dachaufbauten pro Dachseite darf maximal 1/3 der Firstlänge betragen.

Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand von mindestens 2,0 m betragen.

Sie müssen die Firsthöhe des Hauptdaches um mindestens 1,0 m unterschreiten.

Zwerchhaus darf die zulässige Außenwandhöhe um 1,0 m überschreiten und muss einen Risalitvorsprung von mindestens 0,5 m haben und müssen bis ins Dach bündig fortgeführt werden, hierbei sind auch Loggien zulässig.

Auf Zwerchhäusern, Nebengebäuden und Garagen sind keine Dachaufbauten zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

**5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE****5.1 Lage**

Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb Baugrenzen zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand im Mittel von 5,0 m zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie im Zufahrtbereich einzuhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen und festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Vorgartenbereich, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (bzw. straßenseitigen Grundstücksgrenze) bis zur straßenseitigen Gebäudekante, ist von Nebengebäuden freizuhalten.

- 5.2 Größe von Nebengebäuden  
Nebengebäude dürfen je Baugrundstück maximale 35 m<sup>3</sup> umbauten Raum aufweisen.
- 5.3 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.).

## 6. EINFRIEDUNG

- 6.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur maximal 1,2 m hohe sockellose Zäune mit senkrechten Latten (Metall oder Holz) zulässig. Zwischen den Baugrundstücken und zur öffentlichen Grünfläche – Ortsrand mit Entwässerungsgraben - sind auch maximal 1,2 m hohe sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 6.2 Der Stauraum vor Garagen und Stellplätzen darf nicht eingefriedet werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen die weiter als 10 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind, hier sind Einfriedungen in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

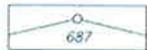
## 7. GRÜNORDNUNG

- 7.1 Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen zu ersetzen.
- 7.2 Die Pflanzung von Koniferen-Hecken (z. B. Thujen) und nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen und Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 7.3 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind in der nach Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode 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.
- 7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung - Feldhecke:  
In Pflanzgruppen, Pflanzanstand von 2 x 2 m und einem Abstand der Pflanzgruppen untereinander von ca. 5 m pro Pflanzgruppe jeweils 20 – 30 Sträucher der Artenliste (Hinweise) und 5 – 10 Bäume 2 Wuchsordnung.

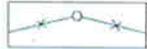
## 8. VERSORGUNGSLEITUNGEN-ERSCHLIESSUNG

- 8.1 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).
- 8.2 Versorgungsleitungen sind, aus ortsgestalterischen Gründen, unterirdisch zu führen.

## D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 687



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



bestehende Höhenlinie, z.B. 537,5 ü.NN.



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Parzellennummer, hier z.B. Parzelle 1



vorgeschlagener Straßenverlauf mit Platzgestaltung



vorgeschlagene Gebäude



geplanter Grabenverlauf und geplante Lage des Rückhaltebeckens



Umgrenzung des wassersensiblen Bereichs außerhalb des Geltungsbereichs

## 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. Ein topographisches Aufmass für den Bereich wurde durch die Fa. Dippold und Gerold erstellt. 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. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

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

### 3. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN

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

### 4. 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 (Mindestpflanzqualität: StU 18 - 20):

Winter Linde  
Gemeine Esche

Tilia cordata  
Fraxinus excelsior

#### 3.2 Artenliste Bäume II. und III. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität: StU 16 - 18):

Feld-Ahorn  
Zierapfel

Acer campestre  
Malus „John Downie“

Sowie regionale Obstbäume, Hoch- und Halbstämme

### 3.3 Artenliste Sträucher:

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

Sowie Zier- und Beerensträucher

### 3.4 Artenliste Heister und Sträucher, Ortsrand

Feld-Ahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus carthaticus
Hollunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix capraea

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

## 5. 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.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

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

Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Wohngebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 2, 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).

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Erfolgt über die Gemeinde Althegegnen im Trennsystem.

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

### 5.3 Regenwassernutzung

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

## 7. WASSERWIRTSCHAFT - NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Regenwasser wird im Trennsystem entsorgt, im Regenrückhaltebecken gesammelt und im offenen Gerinne in den Finsterbach nach wasserwirtschaftlichen Vorgaben eingeleitet.

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**

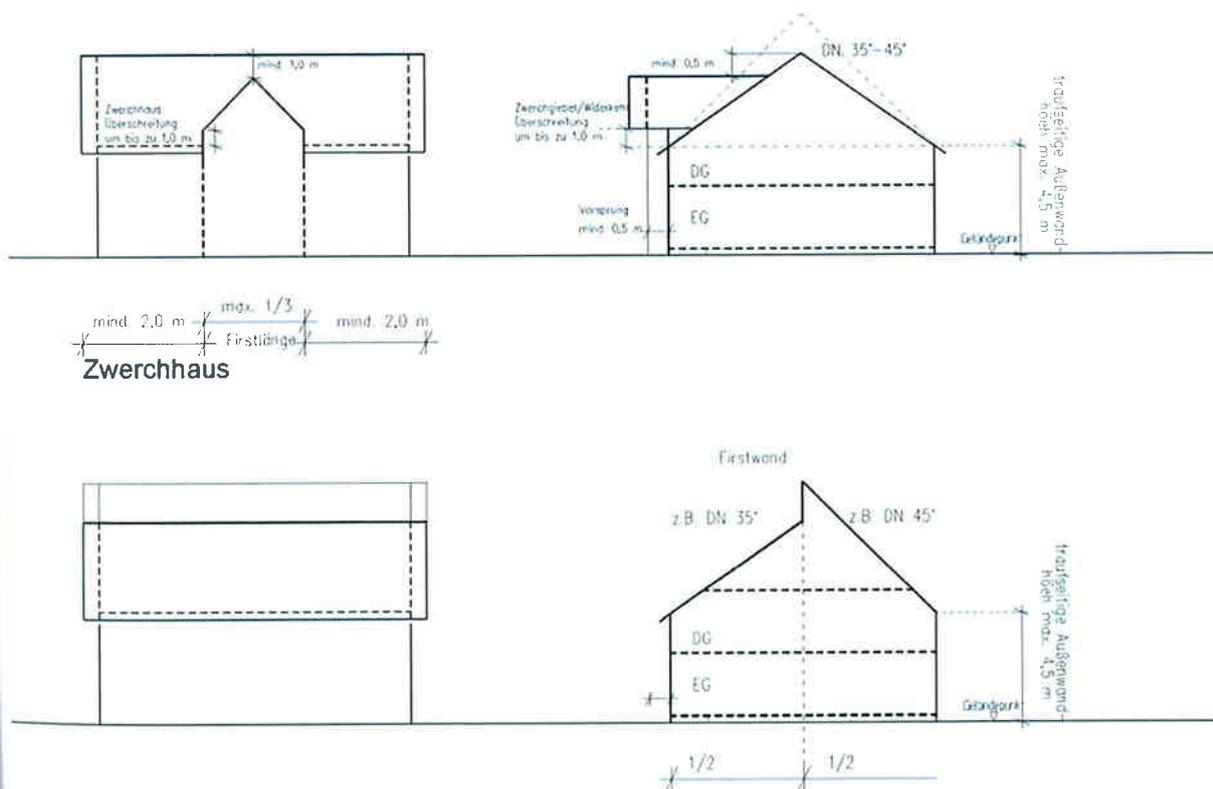
Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" zu beachten.

**9. BAUSCHUTZBEREICH**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Die Errichtung von Bauwerken im Plangebiet darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreitungen der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b genannten Begrenzungen (616,80 m üNN, Geländehöhe ca. 547,00 m üNN) jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als „Errichtung anderer Luftfahrthindernisse“ i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 b LuftVG bei Überschreitung der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

**10. SYSTEMSCHNITTE**



mittig angein角度baute Pultdächer

Altheggenberg, 10.10.2006

Reiner Dunkel  
1. Bürgermeister



Bauer+Rieder-Bauer  
Architekten

**F VERFAHRENSHINWEISE**

Der Gemeinderat Althegnenberg hat in den Sitzungen vom 15.12.2005 die Aufstellung des **Bebauungsplan Hörbach „Deschenflecken“** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf **des Bebauungsplan Hörbach „Deschenflecken“** in der Fassung vom 19.01.2006 hat in der Zeit vom 23.02.2006 bis 23.03.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplan **Hörbach „Deschenflecken“** in der Fassung vom 11.05.2006 hat in der Zeit vom 09.06.2006 bis 10.07.2006 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 27.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Althegnenberg, den 18.10.2006

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Beschluss der Gemeinde Althegnenberg über den Bebauungsplan ist am 17.10.2006 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 27.07.2006 liegt bei der Gemeinde Althegnenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel



Althegnenberg, den 18.10.2006

(1. Bürgermeister: Reiner Dunkel)