

1. Änderung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Althegnenberg - „Dornet Erweiterung“

Gemeinde Althegnenberg - Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan für folgenden Bereich

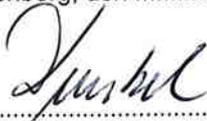
Der Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 687/1, /12, /24, /26, /27, /38, /42, /59, /60, /61, /66, /67 und /68 (Teilbereich A) sowie Fl.-Nrn. 687/21, /22, /23, /30, /31 /32 und /35 (Teilbereich B) Gemarkung Althegnenberg.

Präambel

Die Gemeinde Althegnenberg erlässt gemäß
§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316,
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. er Bek. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)
diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB),
als Satzung.

Inhalt

- A Planzeichnungen Teilbereich A und B i.d.F. vom 25.03.2010
- B Festsetzungen durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- F Verfahrenshinweise

Althegnenberg, den <u>12. April 2010</u>	Althegnenberg, den <u>12. April 2010</u>
	
1. Bürgermeister Reiner Dunkel	Architekten Bauer und Rieder-Bauer

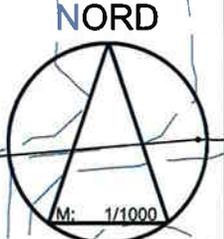
Planfertiger

Architekturbüro Bauer + Rieder-Bauer	Sudetenstraße 30	82278 Althegnenberg
		Tel 08202/903550
		Fax 08202/903540

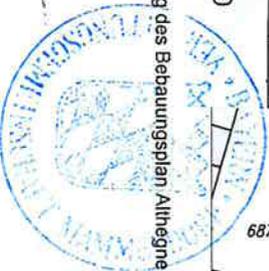
Plandatum	02/04/2009
1. Ergänzung	19/11/2009
2. Ergänzung	25/03/2010

PLANZEICHNUNG TEILBEREICHE A I.D.F. VOM 25.03.2010

Altheigenberg, den 12.04.2010



Handwritten signature: Stahl
1. Bürgermeister



Plan- und Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplan Altheigenberg - "Dornet Erweiterung" - 25/03/2010
Handwritten signature: Bauer
Architekten Bauer und Rieder-Bauer

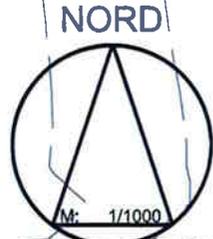
K. Süssmeyer
1. Bürgermeister

Plan- und Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplan Altheggenberg - "Dornet Erweiterung" - 25/03/2010



Architekten Bauer und Rieder-Bauer

A PLANZEICHNUNG TEILBEREICHE B I.D.F. VOM 25.03.2010



B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen



Allgemeines Wohngebiet, hier Teilbereich 1, siehe Festsetzungen durch Text



Grundfläche als Höchstmaß, hier z.B. 130 m²
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.



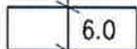
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, hier zwei Vollgeschosse



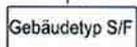
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenzen, diese dürfen mit Wintergärten, Balkone und Vordächer um bis zu 1,5 m überschritten werden

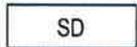


Vermaßung in Metern, hier z.B. 6,0 m



Gebäudetyp S und Gebäudetyp F zulässig.

Entfallende Festsetzungen durch Planzeichen



Nur Satteldach mit mittig verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnet Gebäudeteile und versetzte Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind.



Nur Flach-, Zelt- und Walmdach zulässig.



Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 35° bis 42°



traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 4,5 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom Geländepunkt (natürliches Gelände) bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine).



Geländepunkt gemessen vom natürlichen Gelände am festgelegten Punkt des Baufensters



Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün



Anpflanzen von Bäumen 1. Wuchsordnung, hier BA: Berg-Ahorn

Entfallende Festsetzungen durch Planzeichen im Teilbereich A (WA 1)



Anpflanzen von Bäumen 2. Wuchsordnung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Dieser Bebauungsplan verdrängt mit den geänderten, entfallenden und ergänzten Festsetzungen innerhalb seiner räumlichen Geltungsbereiche zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dornet -Erweiterung“ i.d.F. vom 14.04.2007.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Dornet - Erweiterung“ weiter.

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).

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

4. BAULICHE GESTALTUNG

- 4.2 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses anzuordnen. Ausgenommen hiervon sind Gebäudety F hier sind die Hauptgebäude auf einem annähernd quadratischen Grundriss, im Verhältnis von 1:1 bis 1:1,2; auszuführen.
- 4.3a Die Flurstücke 687/22, 687/23, 687/24, 687/67 und 687/68 der Gemarkung Althegnenberg sind in einer Tiefe von 16 m auf Höhe der fertigen Erschließungsstraße anzuschütten. Anschließend ist das Gelände im flachen Winkel von 1:2 an das bestehende Gelände anzugleichen. Die daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgeblich für die Bestimmung der Wandhöhe von Grenzgebäuden.
- 5.3 Gebäudety S („steiles Dach“)
Satteldach mit mittig verlaufendem First zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnet Gebäudeteile und versetzte Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind.
Dachneigung von mindestens 35° bis höchstens 42°
Traufseitige Außenwandhöhe von 4,5 m als Höchstmaß.
- 5.4 Gebäudety F („flach geneigtes Dach“)
Nur Flach-, Zelt- und Walmdach zulässig.
Dachneigung von mindestens 0° bis höchstens 22°
Traufseitige Außenwandhöhe von 6,0 m als Höchstmaß.
- 5.5 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen an der hangseitigen Gebäudekante jeweils vom höchsten Punkt des natürlichen Geländes bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Ausgenommen hiervon sind haustechnische Anlagen (z.B. Kamine). Sollte das Baugrundstück tiefer liegen als die Erschließungsstraße, gilt als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der jeweiligen traufseitigen Wandhöhe, die Höhe der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte.

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 687/59
	bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 7
	bestehende Höhenlinie, z.B. 537,5 ü.NN.
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
	Parzellennummer, hier z.B. Parzelle 3
	vorgeschlagene Gebäude
	Bauschutzbereich mit Angabe der Rechtsgrundlage
	vorgeschlagener/vorhandener Fahrbahn- und Wegeverlauf

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT

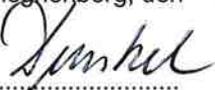
1. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. 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.

10. 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.

Althegeenberg, den 12. April 2010  Reiner Dunkel 1. Bürgermeister		 Bauer+Rieder-Bauer Architekten	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

F VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Althegeenberg hat in der Sitzung vom 02.04.2009, 09.07.2009, 08.10.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan „Dornet-Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dornet-Erweiterung“ in der Fassung vom 02.04.2009 hat in der Zeit vom 15.06.2009 bis 15.07.2009 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Althegeenberg stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan „Dornet-Erweiterung“ in der Fassung vom 29.10.2009 hat in der Zeit vom 10.02.2010 bis 10.03.2010 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Althegeenberg stattgefunden (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Althegeenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Ausgefertigt
Althegeenberg, den **12. April 2010**


.....
(1.Bürgermeister: Reiner Dunkel)

Der Beschluss der Gemeinde Althegeenberg über den Bebauungsplan ist am **1.3. April 2010** 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 liegt bei der Gemeinde Althegeenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Althegeenberg, den **14. April 2010**


.....
(1.Bürgermeister: Reiner Dunkel)