

Gemeinde: **ALTHEGNENBERG, Lkr. Fürstentfeldbruck**  
Bebauungsplan: **Helgenau**

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2  
Az.: 610 -41/2-6                      Bearb.: U/Lin/Kri

Plandatum:            26. 07. 1989                      (§§ 4, 3 Abs. 1 BauGB)  
                         25. 07. 1990  
                         22. 11. 1990                      (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
                         03. 04. 1991                      (§ 11 BauGB)  
                         24. 07. 1991

Die Gemeinde Althegegnenberg  
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-,  
Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung  
für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b)  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- c)  Verbindung von Flächen gleicher Nutzung

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a)  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
- b) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Als Höchstgrenze ist maximal 1 Vollgeschoß zulässig
- b)  Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z. B. höchstens 180 m<sup>2</sup> zulässig. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
-  Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks; z. B. höchstens 150 m<sup>2</sup> zulässig.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Sofern nichts anderes festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser zulässig
- b)  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- c)  Baugrenze
- d) In Wohngebäuden sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhen des vorhandenen und des geplanten Geländes beizugeben.
- b) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.



M=1:1000  
0 5 10 20 30 40 50

NOR DEN

BIOTOP 77.12.76  
SCHWARZERLEIN  
BRUCHWALDSTÜCKE

Friedhof

Park-  
platz

Finstertbach

551

553/2

562

562

563

563/1

563/2

563/3

563/4

593

593/3

593

573

594/2

595

995

532

533

459/2

69

460

464

472

473

474

469

541

544

545

548

549

547

25

553

593

c) Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen oder der sich durch die Straßenausbauplanung ergebenden Geländeoberfläche darf, sofern nichts anderes festgesetzt ist, 3,80 m nicht überschreiten.

d) WH 4.0 m max. zulässige Wandhöhe; z.B. max. 4,00 m zulässig

e)  vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

f) Dächer sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpfannen auszubilden; Dachneigung  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ .

g) Fenster sind als stehende Formate im Verhältnis 3:2 (Höhe:Breite) auszubilden; liegende Formate sind nur zulässig, wenn eine entsprechende Unterteilung durch Fenstersprossen erfolgt.

h) Dachgauben sind nur mit Satteldach und nur bis zu einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig.

i) Für die Außenwände ist weißer Putz vorgeschrieben; Glasbausteine sind nicht zulässig; Wandverkleidungen sind nur in naturfarbenem Holz mit senkrechter Schalung zulässig.

j) Fenster, Türen und Tore sind nur in den Materialien Holz und Glas zulässig.

k) Doppelhäuser sind bezüglich Dachform, Dachneigung, Wandhöhe und verwendeter Materialien einheitlich zu gestalten. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden; ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern das geneigte Gelände dieses erforderlich macht - dabei ist jedoch eine Dachfläche bündig auszubilden.

#### 5. Garagen

a)  Fläche für Garage

b) Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

c) Garagen sind bezüglich Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien an die Hauptgebäude anzupassen. Bei freistehenden Garagen beträgt die zulässige Dachneigung  $25^{\circ}$ - $30^{\circ}$ .

d) Für Doppelgaragen ist an der gemeinsamen Grenze Grenzbebauung vorgeschrieben und eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich Höhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einzuhalten.

e) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,00 m Entfernung dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,00 m betragen.

f) Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte sind 2 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten. Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit über  $80 \text{ m}^2$ : 2 Garagen bzw. Stellplätze und je Wohneinheit unter  $80 \text{ m}^2$ : 1 Garage bzw. Stellplatz zu errichten.

f)

g)

h)

i)

j) Die unbenutzten Flächen sind zu begrünen. Bei Abweichungen von 250 qm sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

k) Für die folgenden Bäume:

Bäume:

Pflanzg

Sträuch

Pflanzg

l) Fassad

m) Nicht

n) Die fe

o) Jedem der de

10. Versorgung

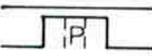
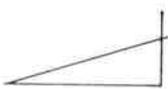
11. Vermaßung

## Einfriedungen

- a) Als Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur sockellose Zäune mit senkrechten Holzplatten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m mit Hinterpflanzung zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur sockellose Einfriedungen als Zäune mit senkrechten Holzplatten bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,00 m mit Hinterpflanzung zulässig. Entlang der festgesetzten Miese ist geschnittene Hinterpflanzung nicht zulässig.
- b) Garageneinfahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,00 m bis zur Straßenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

B) HINWEISE

## Verkehrsflächen

- a)  Straßenbegrenzungslinie (öffentliche Verkehrsfläche)
- b)  Fahrbahn bzw. Fußweg
- c)  Parkbucht
- d)  als selbständig geführter Fuß- und Radweg bestimmte Verkehrsfläche
- e)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern; innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig; ausgenommen hiervon sind einzelstehende, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.
- f)  Straßenbegleitgrün
- g)  Steg
- h) Für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (wassergebundene Decke oder weitfugig verlegtes Pflaster).

Kartengrundlage:

## Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  Kinderspielplatz  
Die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist zu beachten.
- c)  Miese
- d)  Feuchtgebiet, in seiner Eigenart zu erhalten
- e)  zu erhaltende Bäume; darüber hinaus sollen die auf dem Grundstück Fl.Nr. 550 vorhandenen Obstbäume soweit möglich erhalten werden.

PLANFERTIGER:

München, den 14. ....

  
.....  
(Planungsverband  
Wirtschaftsraum Mü

- f)  zu pflanzende Bäume
- g)  private Grünfläche ;eine Auffüllung des natürlichen Geländes ist nicht zulässig.
- h)  Umgrenzung der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- i)  Wasserfläche

j) Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß je 250 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum und ein Strauch entsprechend Absatz 9.k) kommt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anzurechnen. Bei Beibehaltung der festgesetzten Pflanzdichte sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der Bäume zulässig.

k) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Buche, Stieleiche, Kiefer, Sandbirke, Eberesche, Salweide, Esche, Hainbuche, Ulme sowie Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe mind. 3,50 - 4,00 m.

Sträucher: Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Schneehall, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche

Pflanzgröße: 0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt.

l) Fassadenteile ohne Fenster sind zu begrünen.

m) Nicht zulässig sind Thuja, Blaufichte und Scheinzypresse.

n) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen.

o) Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht.

## 10. Versorgung



Fläche für Versorgungsanlagen



Umformerstation

M

Sammelstelle für Abfalltonnen



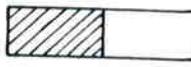
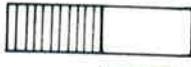
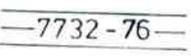
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Strom, Wasser, Abwasser, Fernmeldeanlagen zu belastende Fläche

## 11. Vermaßung



Maßangabe in Metern, z.B. 8,0 m

B) HINWEISE

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  548 Flurstücknummer, z. B. 548
-  bestehendes Hauptgebäude
-  bestehendes Nebengebäude
-  Gebäudeschema für geplante Gebäude
-  Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets
-  Höhenlinie
-  —7732-76— Biotop lt. Bayer. Biotopkartierung, Nr. 7732-76

Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter M 1:1000  
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt  
geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

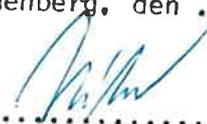
PLANFERTIGER:

GEMEINDE ALTHEGNENBERG

München, den 14. Okt. 1991

Althegeenberg, den 29. 10. 91

  
.....  
(Planungsverband Äußerer  
Wirtschaftsraum München)

  
.....  
Hilscher (1. Bürgermeister)

Verf

1. Der dera übli

(Siegel)

2. Die Vorer bis

(Siegel)

3. Die B wurf .18.

(Siegel)

4. Die § 3

(Siegel)

5. Der Sa wurde gefaßt

(Siegel)

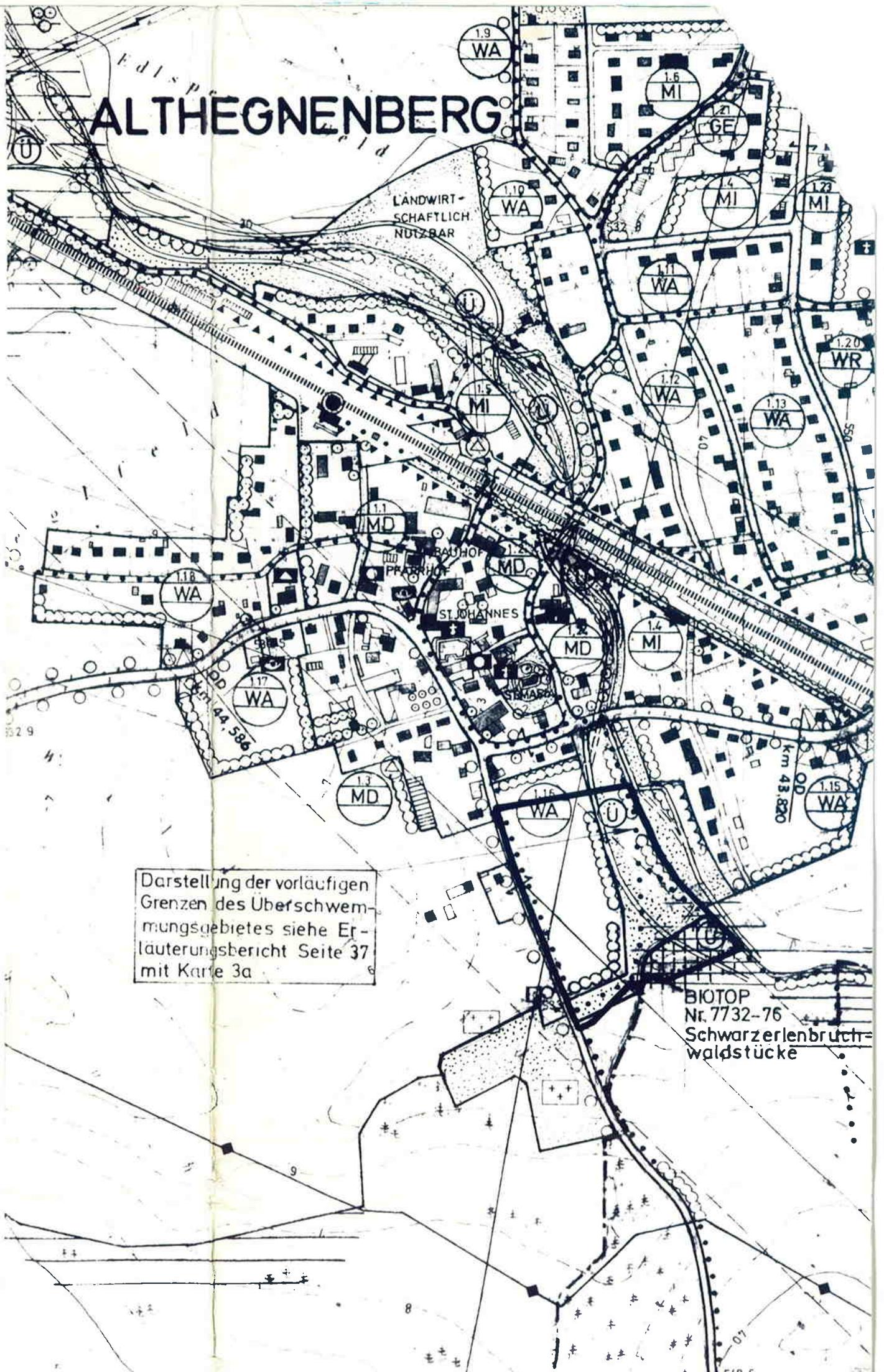
6. Das An wurde m .18.06. Das Lan keine V

(Siegel)

7. Die ort Bebauun der §§ gewiese .24.0)

(Siegel)

# ALTHEGNENBERG



Darstellung der vorläufigen Grenzen des Überschwemmungsgebietes siehe Erläuterungsbericht Seite 37 mit Karte 3a

BIOTOP  
Nr. 7732-76  
Schwarzerlenbruchwaldstücke

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Helge Wenzel am 15.02.89 gefaßt und                      ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

... Naumendorf ..., den 29.10.91  
.....  
(1. Bürgermeister) Hilcher

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.07.89 hat in der Zeit vom 14.08.89 bis 18.09.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

... Naumendorf ..., den 29.10.91  
.....  
(1. Bürgermeister) Hilcher

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 26.7.89 hat in der Zeit vom 14.08.89 bis 18.09.89 stattgefunden (§ 4 BauGB).



(Siegel)

... Naumendorf ..., den 29.10.89  
.....  
(1. Bürgermeister) Hilcher

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.11.90 hat in der Zeit vom 18.02.91 bis 20.03.91 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



(Siegel)

... Naumendorf ..., den 29.10.91  
.....  
(1. Bürgermeister) Hilcher

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.91 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat Helge Wenzel am 03.04.91 gefaßt (§ 10 BauGB).



(Siegel)

... Naumendorf ..., den 29.10.91  
.....  
(1. Bürgermeister) Hilcher

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.91 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde VG am 18.06.91 an das Landratsamt FFB eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.6.91, Az. ZIV-610-1116-721 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



(Siegel)

... Fürstenfeldbruck ..., den - 5. 11. 91  
.....  
(1. Bürgermeister) Braese  
Jur. Staatsbeamtin

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 29.10.91; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.03.91 in Kraft (§ 12 BauGB).



(Siegel)

... Naumendorf ..., den 29.10.91  
.....  
(1. Bürgermeister) Hilcher

umungs-

Nr. 7732-76

dingt  
keit.