

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

BEBAUUNGSPLAN EGGENBERGER FELD II

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 BLATT 1

ENTWURF	17.06.2003
GEÄNDERT	14.10.2003
GEÄNDERT	20.04.2004
GEÄNDERT	27.07.2004



A handwritten signature of the Mayor, Popp, written over a horizontal line.

WACKER
ARCHITEKT

POPP
1. BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

	DACHNEIGUNG z.B. 42°
MAXIMALE WANDHÖHE IN METERN z.B. 6,20	

DIE WANDHÖHE WIRD VON DER OK ROHFUSSBODEN EG BIS SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO

2.3 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE B 5.1)



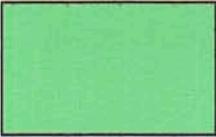
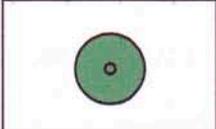
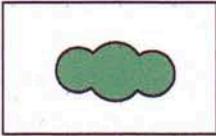
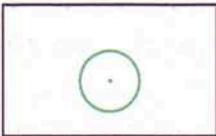
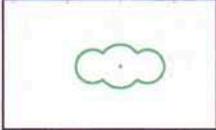
3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- 3.1  BAUGRENZE
- 3.2  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBEN ANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St
Ga, DGa
STELLPLÄTZE
GARAGEN, DOPPELGARAGEN
- 3.3  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

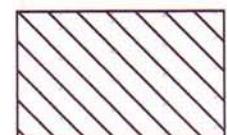
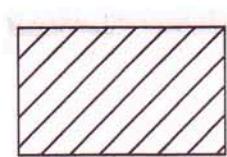
- 4.1  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGABE DER GESAMTBREITE
- 4.2  VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- 4.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- 5.2  ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D 1.1
- 5.3  STRAUCHPFLANZUNG ARTEN AUS ARTENLISTE D 1.2
- 5.4  VORHANDENE BÄUME AUF VERKEHRSFLÄCHEN
- 5.5  VORHANDENE GEHÖLZSTRUKTUREN IN BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

6. HINWEISE

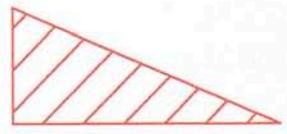
- 6.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 6.2  GRUNDSTÜCKSGRENZE (NEU)

6.3		ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
6.4	200/1	FLURSTÜCKNUMMER
6.5		NUMMER DER PARZELLE
6.6		VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
6.7		VORHANDENES NEBENGEBÄUDE

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

7.1

INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN GEKENNZEICHNETEN SICHTFELDER DÜRFEN AUSSER ZÄUNEN NEUE HOCHBAUTEN NICHT ERRICHTET WERDEN; WÄLLE, SICHTSCHUTZZÄUNE, ANPFLANZUNGEN ALLER ART UND ZÄUNE SOWIE STAPEL, HAUFEN U.Ä. MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE DÜRFEN NICHT ANGELEGT WERDEN, WENN SIE SICH MEHR ALS 0,80 m ÜBER DIE FAHRBAHNEBENE ERHEBEN. EBENSOWENIG DÜRFEN DORT GENEHMIGUNGS- UND ANZEIGEFREIE BAUTEN ODER STELLPLÄTZE ERRICHTET UND GEGENSTÄNDE GELAGERT ODER HINTERSTELLT WERDEN, DIE DIESE HÖHE ÜBERSCHREITEN. DIES GILT AUCH FÜR DIE DAUER DER BAUZEIT. EINZELBAUMPFLANZUNGEN IN DIESEM BEREICH SIND, BEI EINEM ASTANSATZ AB 2,5 m HÖHE ÜBER DER FAHRBAHNEBENE, ZULÄSSIG, DER GENAUE STANDORT IST ABER MIT DER STRASSENBAUVERWALTUNG ABZUSTIMMEN.



B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS §4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS, DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE UND DER ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS. DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF.

2.2 MAXIMALE ANZAHL DER WOHN EINHEITEN:

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHN EINHEITEN WIRD WIE FOLGT JE WOHN GEBÄUDE FESTGESETZT:

Parzellen Nr Flur Nr Wohneinheiten

Parzellen Nr Flur Nr Wohneinheiten

1a 1 WE

1b 1 WE

2 4 WE

3 4 WE

4 2 WE

5 6 WE

6 6 WE

7 4 WE

8 4 WE

9a 1 WE

9b 1 WE

9c 2 WE

10 1293/8 1 WE

11 1293/10 1 WE

12 1293/6 2 WE

13 1293/5 2 WE

14 1293/11 1 WE

Parzellen Nr Flur Nr Wohneinheiten

15	1293/4	1 WE
16	1293/3	3 WE
17	1293/2	2 WE
18	1295/7	2 WE
19	1295/11	2 WE
20	1295/6	2 WE

Parzellen Nr Flur Nr Wohneinheiten

21	1295/5	2 WE
22	1295/10	2 WE
23	1295/9	2 WE
24	1295/12	2 WE
25	1295/13	2 WE

3. BAUWEISE

3.1 ES WIRD OFFENE BAUWEISE NACH §22 Abs.2 BauNVO FESTGESETZT.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 ABSTANDSFLÄCHEN

DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 DER BayBO.

4.2 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 ABS. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN.

ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN INSBESONDERE WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTER- BÄNKE, ERKER, WINTERGÄRTEN, ANTRITTSSTUFEN, ABFALLROHRE, KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, FENSTER- FLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER DAZU- GEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN. EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON UNTERGE- ORDNETEN GENBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIEDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 64 BayBO NICHT AUS.

4.3 AUSSERHALB DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO BIS MAX. 12 M² GESAMT- NUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

4.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKS ERRICHTET WERDEN.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DIE OK ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 30 CM ÜBER DER FERTIGEN STRASSE LIEGEN. DIE STRASSENHÖHE WIRD AN DER MARKIERTEN STELLE GEMESSEN (SIEHE A 2.3)

5.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER VON 35° BIS 42° GRAD DACHNEIGUNG.

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

- 5.3 DOPPELHAUSHÄLFTE UND DOPPELGARAGEN SIND GESTALTERISCH AUF EINANDER ABZUSTIMMEN. INSBESONDERE SIND EINHEITLICHE DACHFORM UND FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN.
- 5.4 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG AUSZUBILDEN.
- 5.5 WINTERGÄRTEN UND ÜBERDACHTE PERGULEN SIND BIS ZU 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN BIS 3,00 M ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN.
- 5.6 ERKER SIND BIS ZU 1/4 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN BIS 1,50 M ÜBER DIE BAUGRENZE HINAUSRAGEN. BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNGSLÄNGE BIS ZU 8,00 M ZULÄSSIG.
- 5.7 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 30 CM UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 50 CM ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT. BALKONÜBERDACHUNGEN SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1,20 M ERLAUBT.
- 5.8 DACHAUFBAUTEN SIND ZULÄSSIG. SIE MÜSSEN GESTALTERISCH ZUM HAUPTGEBÄUDE PASSEN. ZWERCHHÄUSER EINSCHLIESSLICH DER ABWEICHUNG VON DER FESTGESETZTEN WANDHÖHE SIND ZULÄSSIG.
- 5.9 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.
- 5.10 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

6. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 GESCHLOSSENE MAUERN SIND ALS EINFRIEDUNG NICHT ZUGELASSEN. EINFRIEDUNGEN DÜRFEN MAX. 1,20 M HOCH SEIN.

C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWELIS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
2. STROMVERSORGUNG
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSESEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
3. WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN. DAS ABWASSER IST IM TRENNSYSTEM ABZULEITEN. OBERFLÄCHENWASSER IST AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZU VERSICKERN. ZWISCHENLÖSUNGEN KÖNNEN NICHT ZUGELASSEN WERDEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG MUSS ANCH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ERSTELLT WERDEN.

4. WEGEN DES HOHEN GRUNDWASSERSTANDES SIND DIE KELLER EINSCHLIESSLICH DER LICHTSCHÄCHTE GEGEN GRUNDWASSER KONSTRUKTIV ZU SICHERN.

D. GRÜNORDNUNG, FREIFLÄCHEN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

1.1 BAUMPFLANZUNGEN

JE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN. DIE BEREITS FESTGESETZTEN BAUMPFLANZUNGEN WERDEN HIERAUF ANGERECHNET. IHR PFLANZORT KANN IM UMKREIS VON 4 M VERÄNDERT WERDEN. AUSWAHL AUS FOLGENDER ARTENLISTE.

ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN

BETULA PENDULA - BIRKE

CARPINUS BETULUS - HAINBUCH

PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCH

SORBUS AUCUPARIA - EBERESCH

SORBUS INTERMEDIA - MEHL-BEERE

PFLANZGRÖSSEN: HOCHSTÄMME STU 14-18 BZW. SOL. 300-350

AUSSERDEM SIND ANRECHENBAR :

HOCH- UND HALBSTÄMME VON OBSTBÄUMEN MIT MINDESTENS 5 M WUCHSHÖHE, STU 10-12

1.2 STRAUCHPFLANZUNGEN:

FÜR DIE FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG

SIND ARTEN AUS FOLGENDER PFLANZLISTE ZU VERWENDEN.

DIE STRAUCHPFLANZUNG IST ALS MINDESTENS ZWEIREIHIGE, ÜBERWIEGEND GESCHLOSSENE HECKE AUSZUBILDEN.

CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL

CORYLUS AVELLANA - HASEL

LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER *

LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH *

ROSA CANINA - HUNDS-ROSE

SAMBUCUS NIGRA - HOLUNDER

VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL *

VIBURNUM OPULUS - GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL *

PFLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150

PFLANZMENGE. 1 STRAUCH / 1,5 M PFLANZFLÄCHE
IN GRUPPEN VON 3-5 STÜCK JE ART

* GIFTIG, NICHT AN KINDERSPIELPLÄTZEN

- 1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
EINFRIEDUNGEN, DIE AN ÖFFENTLICHE STRASSEN UND WEGE ANGRENZEN,
SIND MINDESTENS ZU EINEM DRITTEL MIT STRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.
ABWEICHUNGEN HIERVON SIND NUR DORT ZULÄSSIG, WO ANDERE
FESTSETZUNGEN ENTGEGENSTEHEN (Z.B. STELLPLATZNACHWEISE,
GARAGENZUFahrTEN).
- EINFRIEDUNGEN ZWISCHEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN SIND MINDESTENS
ZUR HÄLFTE ZU HINTERPFLANZEN. ES SIND HIERFÜR LAUBGEHÖLZE MIT
MINDESTENS 1 M WUCHSHÖHE ZU VERWENDEN.
- DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMERGRÜNER GEHÖLZE
MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER
GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET.
- ENTLANG DER STRASSEN DÜRFEN SCHNITTHECKEN NICHT HÖHER
ALS 1,5 M ÜBER STRASSEN OBERKANTE GEHALTEN WERDEN.
- AUF DIE BESONDEREN BESTIMMUNGEN FÜR SICHTDREIECKE WIRD VERWIESEN.
- 1.4 PFLANZFRIST
FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN
MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE
AUSGEFÜHRT SEIN.
- 1.5 BEFESTIGUNG VON GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZEN
ES SIND WASSERDURCHLÄSSIGE MATERIALIEN WIE Z.B. KIES,
RASENGITTER ODER PFLASTER MIT RASENFUGE ZU VERWENDEN.