

Gemeinde **Allershhausen**
Lkr. Freising

Bebauungsplan mit integriertem
Gründungsplan **Eggenberger Feld Süd**

Gründung **Marion Linke + Klaus Kerling**
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA
Papierstr. 16, 84034 Landshut
Tel. 0871/273936, Fax 0871/6875270
kerling-linkel@vodafone.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marion Linke, B. Eng. Theresa Heß

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Amalienstraße 60, 3. OG, 80333 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Gemeinde **Allershhausen**
Bebauungsplan **Eggenberger Feld Süd**

Atkzeichen ALL-2-33 Bearbeiter: Bazarganpour, Kimbächer

Plandatum 08.10.2019

Satzung
Die Gemeinde Allershhausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO- sowie Art. 4 Abs. 2 BayerStVO und § 21 BauStVO diesen Bebauungsplan mit integriertem Gründungsplan als Satzung.

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gründung: Marion Linke + Klaus Kerling
Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



WA 1	Parzellen Nrn.
I	1, 2, 3, 4, 5
II	7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15
SD	17, 18, 19, 21, 22, 23
GR	20* - 25*
GR EH 110	35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44
GR DH 160	46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54
	56, 57, 58, 60, 61, 62 sowie 68 bis inklusive 82

WA 2	Parzellen Nrn.
I+D	6, 11, 16, 20, 24, 28, 34, 39, 45,
SD	50, 55, 59, 63
GR	110

WA 3	Parzelle Nr. 29
I	WH 6,5m
SD	30* - 35*
PD	5* - 10*
GR	800

WA 4	Parzelle Nr. 64
I+T	WH 8,5m
SD	30* - 35*
PD	5* - 10*
GR	1250

WA 5	Parzellen Nrn.
I+T	WH 8,5m
SD	30* - 35*
PD	5* - 10*
GR	840

WA 6	Parzelle Nr. 67
I+T	WH 8,5m
SD	30* - 35*
PD	5* - 10*
GR	840

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung sowie der baulichen Gestaltung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 2.3 Das Bauland ist wie folgt in die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA6 unterteilt:

Wohngebiet Nr.	Parzellen Nrn.
WA1	1, 2, 3, 4, 5 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 17, 18, 19, 21, 22, 23 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54 56, 57, 58, 60, 61, 62 sowie 68 bis inklusive 82
WA2	6, 11, 16, 20, 24, 28, 34, 39, 45, 50, 55, 59, 63
WA3	29
WA4	64
WA5	65, 66
WA6	67

- 2.4 Im WA1 und WA2 sind je Einzelhaus als Wohngebäude maximal zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 110** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 110 qm

- 3.2 Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu folgendem Maß überschritten werden:
im **WA1** und **WA2** bis zu einer Gesamt-Grundflächezahl (GRZ) von 0,525. Ausgenommen hiervon sind die Parzellen 1, 2, 7, 12, 17, 18, 35, 39, 40, 41, 48, 49, 50, 55, 63 und 69, in denen eine Gesamt-GRZ von 0,55 zulässig ist
im **WA3** bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,525
im **WA5** bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65
im **WA4** und **WA6** bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75

- 3.3 Von den zulässigen Überschreitungen der GR gem. A 3.2 darf im WA1 und WA2 die Gesamtfläche für Garagen und Carports max. 40 m² je Baugrundstück betragen.

- 3.4 Die höchstzulässige Grundfläche gem. A 3.1 darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO um max. 15 % durch Geselb, Balkone, Außenterrassen und Terrassen im WA 4, WA 5, WA 6 und um max. 25% im WA 1, WA 2, WA 3 überschritten werden. Die Gesamt-GRZ gem. A 3.2 ist einzuhalten.

- 3.5 **I + D** maximal zwei Vollgeschosse zulässig, davon eines im Dachgeschoss
- II** maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- II + T** maximal drei Vollgeschosse zulässig, davon eines im Terrassengeschoss. Das 2. OG muss an der Fassade des Gebäudes (Außenwand) um mind. 2,5 m eingestrichelt werden.

- 3.6 **WH 6,5 m** maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m.

- 3.7 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

- 3.8 Die Sockelhöhe (gemessen ab der Oberkante hergestelltes Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden) darf maximal 0,3 m betragen.

4 Baugrenze, Bauweise und Abstandsfläche

- 4.1 o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.

- 4.3 nur Einzelhaus zulässig
- 4.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.5 nur Hausgruppe und Einzelhäuser zulässig
- 4.6 Baugrenze

- 4.7 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Zwerchgiebel um maximal 1,5 m und durch Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden.

5 Garagen/ Carport, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Fläche für Garagen oder Carports
- 5.2 Fläche für Tiefgaragen
- 5.3 Ein-/Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- 5.4 Offene Stellplätze sind im Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershhausen.

- 5.3 In Tiefgaragen ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 Ladestation für Elektroautos zu errichten. Im WA4 kann die erforderliche Anzahl an Ladestationen alternativ auch oberirdisch im Bereich der Besucherstellplätze errichtet werden.

- 5.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen wird mit 3,0 m festgesetzt. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, allseits offene Holzkonstruktionen (Carports) zulässig.

- 5.5 Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 5.6 Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit durchlaufendem First und Traufe zu errichten. Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 25° oder begründete Flachdächer zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

- 5.7 Private Verkehrsflächen, Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind wasser-durchlässig auszuführen.

- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen im WA1, WA2 und WA5 nur bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm sowie im WA3, WA4 und WA6 nur bis zu einer Grundfläche von je max. 20 qm zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,4 m nicht überschreiten.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** Nur Satteldach zulässig. Die Firstrichtung muss über die Längsseite der Gebäude verlaufen.
- 6.2 **PD** Nur Puttdach zulässig.
- 6.3 30° - 35° Zulässige Dachneigung, z.B. 30° - 35°
- 6.4 Steilrichtung des Puttdaches

- 6.5 Dachüberstände sind traufseitig und gebelstfrei mit max. 0,8 m zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist der Dachüberstand einheitlich zu gestalten.
- 6.6 Dachgauben und Quer- oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. Je Einzelhaus sind nur Traufgauben oder Quer- oder Zwerchgiebel oder einzelne Dachgauben zulässig.

- 6.7 Die Dachform und Dachneigung der Quer- oder Zwerchgiebel und Dachgauben sind einheitlich mit dem Hauptgebäude zu gestalten.

- 6.8 Die Breite der gesamten Dachaufbauten je Hauswand wird auf max. 1/3 der Länge der Hauptgebäude beschränkt.
- 6.9 Die festgesetzte Wandhöhe darf durch Quer- oder Zwerchgiebel um max. 1,8 m überschritten werden.

- 6.10 Regelungen für Doppelhaushälften (DHH) und Hausgruppen (HG) gemäß Art. 91 BayBO (ritische Bauvorschrift) aus Gründen des Ortsbilds und der äußeren Gestaltung.

- 6.11 Die Eigentümer / Erwerber von DHHHG haben einvernehmlich zu regeln:
- gemeinsame Fußbodenoberkante, Wandhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung, Dachneigung und Dachdeckung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans
- gemeinsame Fassadengestaltung in Material und Farbe

- 6.12 Das Längen-Breitenverhältnis bei Doppel- und Einzelhäusern muss mindestens 5:4 betragen, wobei der First über die längere Gebäudeseite verlaufen muss.

- 6.13 Die Gebäudetiefe darf bei Einzel- und Doppelhäusern maximal 10 m und bei Mehrfamilienhäusern maximal 12 m betragen.

- 6.14 Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten.

- 6.15 Freilegende Kellergeschosse sind unzulässig.

- 6.16 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,3 m zulässig. Bezugsgröße ist die geplante Straßenoberkante.

7 Verkehrsflächen

- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 7.3 Straßenbegrenzungslinie
- 7.4 Verkehrsfläche für Landschaft

8 Grünordnung

- 8.1 öffentliche Grünfläche - extensive Wiesen - interner Grünzug und Ortsrand
- 8.2 Zweckbestimmung Kinderspielfläche
- 8.3 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20-25 in öffentlichen Grünflächen
- 8.4 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20-25 in privaten Flächen
- 8.5 öffentliche Grünfläche - Baum-Strauch-Hecken freischend / Schnitthecken (verpflichtet Heester und verpfanzte Sträucher, v. a. Schiele)
- 8.6 zu rodende Gehölze

- 8.6 Neupflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen: Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 8.11 zu verwenden.

- 8.7 Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 4xv STU 20-25 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume gem. Ziffer 8.3 werden angesetzt.

- 8.8 Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind als Schotterterrassen, Baumgräben, Wiesenstreifen (regelmäßige Mahd) sowie Gras- und Hochstaudenfluren (Mahd 1-4 R, einmal pro Jahr) zu entwickeln. Je Baumstandort im öffentlichen Straßenraum (siehe Ziffer 8.2) sind 12 m² Pflanzsubstrat, d. R. 8 m² durchwurzelbare Bodenfläche bzw. tragschichtfähiges Substrat mit 1,5 m Tiefe pro Baumstandort, vorzusehen.

- 8.9 Die internen Grünzüge (siehe Ziffer 8.1) und der Ortsrand im Westen sind als magerer Grünhof bzw. extensive Wiese zu erhalten bzw. herzustellen. Hierzu erfolgt eine Ansatz mit regionalem Saatgut. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiese zu bewirtschaften (Mahd max. ein- bis zweimal pro Jahr). Ein sofortiges Entfernen des Mahgutts aus den Flächen ist zu gewährleisten. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Unerwünscht am Wiesrand des Geltungsbereichs ist innerhalb der Wiesenflächen (siehe Ziffer 8.1) ein 3 m breiter Wiesenweg (Grünfahr) sicherzustellen.

- 8.10 Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Gründungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.

- 8.11 Artenliste für Gehölzpflanzungen: Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

- 8.12 Stützmauern sind nur im WA6 an der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Sie sind mit Naturstein oder im Falle von Beton, mit gestrippter Oberfläche auszuführen.

- 8.13 Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin - außer den Hauszugehörigen - als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z. B. Rasen, Wiesen, Stauden, Boden-decker, Gehölze) herzustellen.

9 Immissionsschutz

- 9.1 Schallschutz
- 9.1.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume i.S. der DIN 44109:1989-11, Ziffer 4.1 sind gemäß Anforderungen an diese Norm zu schützen. Es gelten folgende Vorgaben:
Parzellen 56, 60, 66, 67, 73, 80, 81 und 82: LPB IV, R_{min} = 40 dB
Alle weiteren Parzellen: LPB III, R_{min} = 35 dB

- 9.1.2 mit LPB = Lärmprognosebereich: R_{min} = erforderliche resultierende bewertete Schall-maße der Außenbereiche (Wände, Fenster, Türen). Hieran kann bei Vorliege eines Schallschutzwalles gegen Außenlärm nach DIN 4109 abgewichen werden.

- 9.1.3 Schlaf- und Kinderzimmer müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:
a) Die Fenster werden durch hinterlüftete schallschützende Vorbauten geschützt.
b) Es werden mechanische schalldämmende Lüftungen eingebaut.

- 9.1.3 Anlagen wie Luft-Wärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsanlagen, Mini-Blechschweiß- u.a. müssen nach dem immissionsschutzrechtlich nach TA Lärm von 40 db(A) am nächsten Immissionsort erhalten.

- 9.2 Verbot der Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe
Die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe für die dauerhafte Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-planes unzulässig.

10 Bemauung

- 10.1 Maßzahl in Metern

11 Einfriedungen

- 11.1 Einfriedungen als Zaunanlagen sind mit einer Höhe von max. 1,2 m inklusive eines sichtbaren Zaunsockels von max. 0,2 m als Metall- und Holzläufe zulässig. Mauer bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen und freistehende Gitterzäune sind unzulässig. Maschendrahtzaun ist zwischen den Parzellen und an den Grundstücksgrenzen zum internen Grünzug und zum Ortsrand im Westen zulässig. Bei Ausfrierungen mit Sockel ist die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Bezugshöhe für den Zaun ist die geplante Straßenoberkante.
- 11.2 Private Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

B Hinweise

- 1 Grundstücksgrenze
- 2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3 bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 1284/2
- 4 bestehende Bebauung
- 5 vorgeschlagene Bebauung

- 6 vorgeschlagene Anordnung der offenen Stellplätze

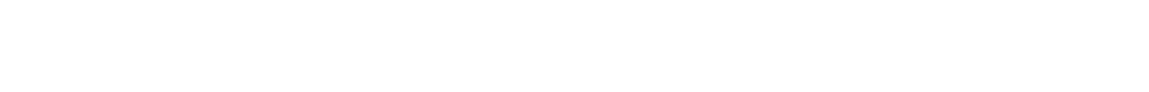
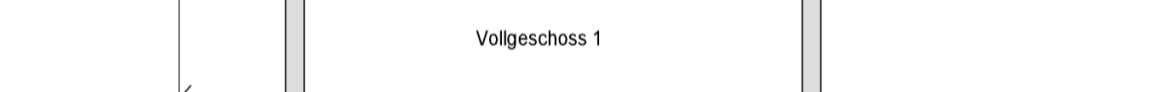
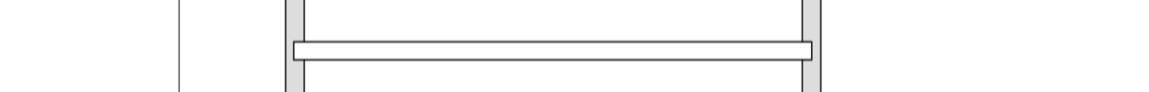
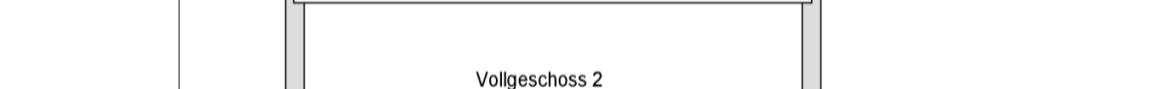
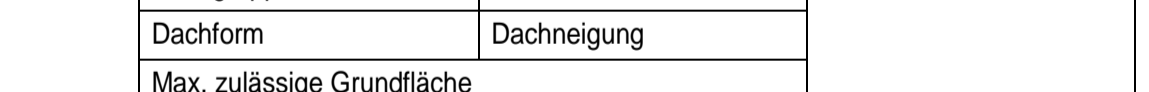
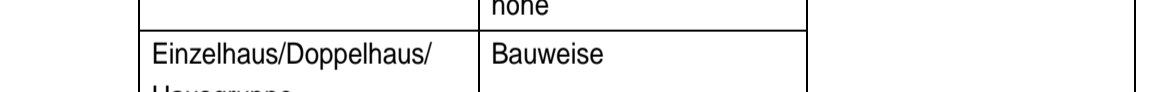
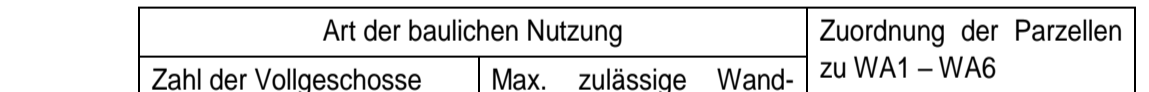
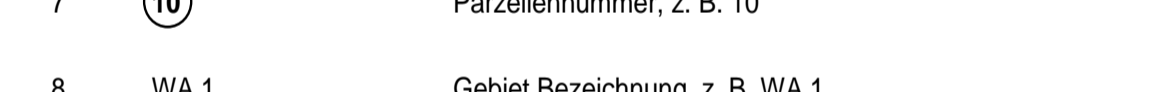
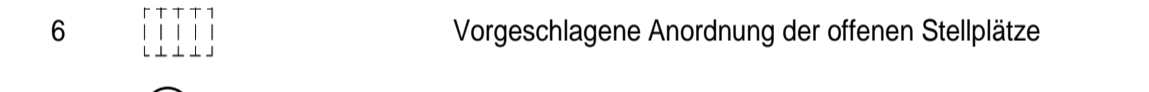
- 7 Parzellennummer, z. B. 10

- 8 WA 1 Gebiet Bezeichnung, z. B. WA 1

- 9 Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse	Art der baulichen Nutzung		Zuordnung der Parzellen zu WA1 - WA6
	Max. zulässige Wandhöhe	Bauweise	
1	Einzelhaus/Doppelhaus/ Hausgruppe	Bauweise	WA1
2	Dachform	Dachneigung	
3	Max. zulässige Grundfläche		

10 Schematische Gebäude



WA2



WA4, WA5 und WA6

