

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "FREISINGER STRASSE"

GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE FLURNUMMERN:

*21,	*62/10,	7,	8/8,	8/21,	16/2,	19,	182/4,	537/2,
*24/1,	*62/13,	7/1,	8/9,	9,	16/3,	19/1,	516/3,	540/3,
*24/6,	*67,/27,	8,	8/10,	9/2,	16/5,	22/2,	517, teilw.	540/5,
*26,	*62/43,	8/1,	8/11,	10,	16/6,	23,	520,	540/8
*62,	*62/44,	8/2,	8/12,	10/2,	16/7,	26/3,	535,	
*62/3,	*206/56,	8/3,	8/16,	10/3,	16/8,	26/4,	535/4,	
*62/5,	*206/59,	8/4,	8/17,	11	16/9,	62/2,	535/5,	
*62/7,	1,	8/5,	8/18,	11/1,	17/1,	62/12,	535/6,	
*62/8,	3/2,	8/6,	8/19,	15,	17/2,	62/28,	537,	
*62/9,	5,	8/7,	8/20,	16,	17/3,	62/29,	537/1,	

* Das in der amtlichen Flurkarte dargestellte Flurstück wurde in einem Veränderungsnachweis neu gebildet oder in seiner Form verändert. Dieser Veränderungsnachweis ist nach Kenntnis des Vermessungsamtes im Grundbuch noch nicht vollzogen.

Zusammenstellung sämtlicher Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Angefertigt vom Vermessungsamt Freising am 08.06.1994.

Gefertigt: August 1995

Geändert: Juni 1997, März 1998, Oktober 1998

**BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
ZENTRALREFERAT RAUMORDNUNG
WIDENMAYERSTR. 3, 80538 MÜNCHEN
TELEFON: 089 / 2387 - 69**

ÜBERSICHTSPLAN

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab: ohne



Allershausen

Glonn

Andorf

B-Plan "Glonntalstraße"

B-Plan "Münchner Straße"

B-Plan "Freisinger Straße"

BAS 8 Allershausen - München

Hausbergstraße



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "FREISINGER STRASSE"

**GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS MÜNCHEN**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plankopf
2. Übersichtsplan
3. Lageplan M 1 : 1000
4. Satzung
 - A Zeichenerklärung für zeichnerische Festsetzungen
 - B Festsetzungen durch Text
 - C Hinweise durch Text
5. Verfahrensvermerke
6. Begründung

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "FREISINGER STRASSE"

GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING

Die Gemeinde Allershausen erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO
- 1.2  Mischgebiet gem. § 6 (1) BauNVO; ausgenommen Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3
- 1.3  Dorfgebiet gem. § 5 (1) BauNVO; ausgenommen 9. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Wandhöhe) ist für jedes Grundstück einzeln festgelegt worden (siehe tabellarische Übersicht auf Seite 5 und 6).

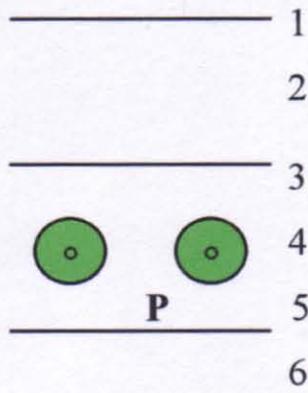
3. Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsfläche

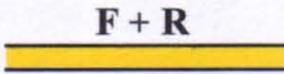
4.1.1



Prinzipielle Darstellung des geplanten Straßenprofils in der Freisinger Straße:

1. Straßenbegrenzungslinie
2. Mehrzweckstreifen mit kombiniertem Geh- u. Radweg; wo möglich 2,75 breit
3. Grünstreifen (Baumpflanzung)
4. Parkstreifen
5. Abstand 0,5 m breit
6. Fahrbahn

4.1.2



F + R (Fuß- und Radweg)

4.2



geplanter Geh- und Radweg an der Freisinger Straße, durchschnittliche Breite 2,75 m; dem Platzangebot entsprechend stellenweise variierende Gesamtbreite

4.3



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Rückbau im Einmündungsbereich gem. Detailplanung)

4.4



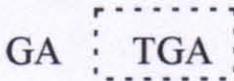
Straßenbegrenzungslinie

4.5



Überweg für Fußgänger und Radfahrer

4.6



Garage / Tiefgarage, vorgeschlagener Standort

4.7



öffentlicher Parkplatz

4.8



Einfahrt vorhanden / Einfahrt geplant

4.9



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.10



Abgrenzung der Art der Nutzung

5. Grünordnung

5.1



zu erhaltende Bäume

5.2



zu erhaltende Bäume - Standort eingemessen

5.3



zu erhaltende Sträucher und Baumstrauchgruppen

5.4



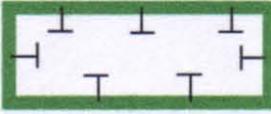
charakteristischer Obstbaum - erhaltenswert

5.5  charakteristischer Nadelbaum, Laubbaum, Strauchgruppe - Laubgehölze erhaltenswert; Nadelgehölze sollen durch Laubgehölze ersetzt werden

5.6  Baum anzupflanzen (nicht standortgebunden)

5.7  großkroniger Baum anzupflanzen

5.8  Gehölzstreifen zur Ortsrandbepflanzung und innerörtlichen Bepflanzung in mind. 5 m Breite

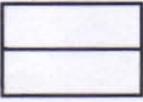
5.9  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft;
innerhalb des Uferrandstreifens an der Glonn sind

- die standortfremden Nadelgehölze durch Laubgehölze aus der Artenliste zu ersetzen;
- keine baulichen Eingriffe erlaubt, die zu einer Veränderung der jetzigen natürlichen Uferböschungen führen (z. B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern, Uferverbau), mit Ausnahme notwendiger wasserwirtschaftlicher Maßnahmen;
- innerhalb der privaten Grundstücke in einem Streifen von 5 m Breite ab der Böschungsoberkante keine neuen baulichen Einrichtungen oder befestigte Flächen zulässig;
- die vorhandenen oder entstehenden Lücken im Gehölzsaum nachzupflanzen

5.10 **B** Biotop 7535-139.11
Glonn mit beidseitigem Ufer- und Gehölzsaum

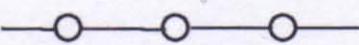
6. Sonstige Planzeichen als Hinweise

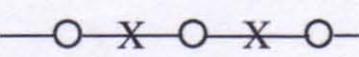
6.1  vorhandene Gebäude mit Firstrichtung und Hausnummer, Wohngebäude / Nebengebäude

6.1.1  geplante Gebäude, Bebauungsvorschlag (siehe Beiplan)

6.1.2  laufende Grundstücksnummer

6.2 Post

6.3  Grundstücksgrenze

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

6.4

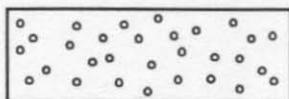


Grundstücksflächen, die nicht überbaut und nicht befestigt werden dürfen:

HAUSGÄRTEN

Die Hausgärten wirken als durchgehende Grünzüge. Die Erhaltung, Vergrößerung und Ergänzung soll den Artenreichtum und die vielfältige Ausbildung fördern. Es sind große zusammenhängende Flächen anzustreben.

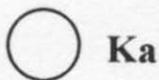
6.5



OBSTGÄRTEN

Die charakteristischen Obstgärten sind aufgrund ihres ökologischen Wertes und der Bedeutung für das Ortsbild soweit möglich zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.

6.6



bestehende Gehölze nach Arten

- Ah - Ahorn
- Bi - Birke
- Ei - Eiche
- Es - Esche
- Fi - Fichte
- Ka - Kastanie
- Ki - Kiefer
- Li - Linde
- Lä - Lärche
- Ob - Obstbaum
- Ro - Robinie
- We - Weide

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO, als Dorfgebiet gem. § 5 (1) BauNVO und als Mischgebiet gem. § 6 (1) BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 6 (3) werden nicht zugelassen.

Für die Mischgebiete sind nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 außer Nr. 6 - 8 und außer Abs. 3 der BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(X = geschlossene Bauweise möglich, Y = geschlossene Bauweise festgesetzt)

lfd. Nr.	Flur-Nr.	Grundstücksgröße	überbaubare Fläche	GRZ	Wandhöhe
1	26	724 m ²	250 m ²	0,34	7,05 m
2	26/3	420 m ²	130 m ²	0,31	7,05 m
3	26/4	837 m ²	280 m ²	0,34	6,30 m
4	24/1	1.753 m ²	685 m ²	0,39	6,30 m
5	24/6	2.160 m ²	708 m ²	0,33	7,05 m
6	15 (Y)	693 m ²	330 m ²	0,48	7,05 m
7	16/5 (Y)	203 m ²	90 m ²	0,44	7,05 m
8	16/2 (Y)	324 m ²	187 m ²	0,58	7,05 m
9	16	553 m ²	175 m ²	0,31	6,30 m
10	16/7	281 m ²	150 m ²	0,53	6,30 m
11	16/8	175 m ²	85 m ²	0,48	6,30 m
12	16/9	261 m ²	100 m	0,35	6,30 m
13	16/3	212 m ²			
14	17/1	430 m ²	145 m ²	0,34	7,05 m
15	17/2	609 m ²	272 m ²	0,44	7,05 m
16	17/3	355 m ²	150 m ²	0,42	6,30 m
17	19	780 m ²	300 m ²	0,38	7,05 m
18	19/1	470 m ²	205 m ²	0,44	6,30 m
19	22/2	434 m ²	350 m ²	0,8	7,05 m
20	21 (X)	2.830 m ²	1.030 m ²	0,37	7,05 m / 2,80 m
21	540/5	2.173 m ²	460 m ²	0,21	6,30 m
22	540/3	1.067 m ²	340 m ²	0,30	6,30 m
23	11	2.774 m ²	683 m ²	0,25	6,30 m
24	11/1	765 m ²	127 m ²	0,23	6,30 m
25	10/2 (X)	3.578 m ²	1.490 m ²	0,42	6,30 m
26	9	3.268 m ²	1.025 m ²	0,31	6,30 m
27	10	650 m ²	230 m ²	0,35	6,30 m
28	537/1	1.029 m ²	225 m ²	0,22	6,30 m
29	537/2	838 m ²	210 m ²	0,25	6,30 m
30	537	2.005 m ²	545 m ²	0,27	6,30 m
31	535/4	1.084 m ²	335 m ²	0,31	6,30 m
32	535	571 m ²	210 m ²	0,35	6,30 m
33	535/5	571 m ²	210 m ²	0,35	6,30 m
34	1 (X)	(16.736 m ²) * ~ 6.500 m ²	3.440 m ²	0,53	6,30 m
35	5	758 m ²	275 m ²	0,36	6,30 m

Ifd. Nr.	Flur-Nr.	Grundstücksgröße	überbaubare Fläche	GRZ	Wandhöhe
36	7/1	300 m ²	105 m ²	0,35	6,30 m
37	7	322 m ²	125 m ²	0,45	6,30 m
38	8 (teilw.)	3.890 m ²	1.470 m ²	{ 0,33	6,30 m
39	4 (teilw.)	690 m ²			
40	8/16	280 m ²	130 m ²	0,45	6,30 m
41	8/17	415 m ²	130 m ²	0,31	6,30 m
42	8 (Anteil)	960 m ²	315 m ²	0,33	6,30 m
43	8/2	327 m ²	130 m ²	0,40	6,30 m
44	8/3	329 m ²	130 m ²	0,39	6,30 m
45	8/4	(315 m ²) 324 m ²	100 m ²	0,31	6,30 m
46	8-5/6/7	427 m ²	170 m ²	0,40	6,30 m
47	8/12	266 m ²	100 m ²	0,37	6,30 m
48	8/11	287 m ²	110 m ²	0,38	6,30 m
49	8/9	322 m ²	130 m ²	0,40	6,30 m
50	8/10	346 m ²	100 m ²	0,29	6,30 m
51	516/3	770 m ²	200 m ²	0,26	6,30 m
52	520	2.897 m ²	960 m ²	0,33	4,80 m
53	517	1.654 m ²	784 m ²	0,47	4,80 m

* = Anteil im Geltungsbereich

3. Bauweise

3.1 Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 der BauNVO festgelegt. Abweichend von dieser Festsetzung wird für folgende Flurnummern die geschlossene Bauweise ermöglicht (siehe Tabelle auf den Seiten 5 und 6).

4. Gebäude

4.1 Gebäudeabmessungen

4.1.1 Bei Neubauten muß die längere Gebäudeseite parallel zur festgesetzten Firstrichtung verlaufen.

4.1.2 Zulässige Wandhöhe:

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK fertiger Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Einschnitt von Außenkante der maßgeblichen Umfassungsmauer (nicht Vorbauten und Anbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite (siehe tab. Übersicht auf Seite 5 und 6).

4.1.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoß-Fußbodenoberkante über der angrenzenden Straßenoberkante darf max. betragen:

- bei neuen Gebäuden: 0,30 m.

4.2 Das Dach

4.2.1 Dachform: symmetrisches Satteldach

Dachneigung: 35°

Flachdach, Pultdach, bei ausschließlich gewerblich genutzten Gebäuden.

4.2.2 Dachaufbauten sind zulässig, soweit die Summe ihrer Breiten ein Viertel der Wandlänge, bei Wandlängen < 12 m ein Drittel der Wandlänge, nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind Dacheinschnitte ("Negativgauben") und die Anordnung von Gauben in einer zweiten, oberen Reihe (Spitzbodenbereich).

4.2.3 Dachflächenfenster sind nur in getrennter Anordnung und bis zu einer jeweiligen Einzelgröße von 1,20 m² möglich.

4.2.4 Dachüberstände an der Traufe sind bis max. 0,50 m, am Ortgang bis max. 0,35 m zulässig.

4.3 Materialien

4.3.1 Bei der Fassadenbehandlung sind nur homogene Außenputze ohne auffällige Putzstruktur zulässig. Für den Farbanstrich sind nur gedeckte, helle Farben, die die Landschaft nicht stören, zulässig. Holzverschalungen mit senkrecht angeordneten Schalbrettern sind zulässig.

4.3.2 Für die Dachdeckung sind nur Pfannen oder Biberschwänze in naturroter (ziegelroter) und brauner Farbe zugelassen.

5. Nebenanlagen und Garagen

Die Gebäudehöhe der Nebenanlagen darf bis zum First max. 4,85 m betragen. Ausschließlich gewerblich genutzte Nebenanlagen dürfen die Höhe von 5,80 m nicht überschreiten.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes (35°).

Die Giebelbreite gewerblich genutzter Nebenanlagen darf max. 1,0 der Giebelbreite des Hauptgebäudes betragen. Putzart, Farbanstrich und Dachdeckmaterial sollen denen des Hauptgebäudes entsprechen.

Beim winkelligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiften.

Bei Errichtung von Nebenanlagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung an die an dieser Grenze bestehende Nebenanlage anzugleichen.

6. Stellplatzrichtzahlen

Jeder Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Privatgrund zuzuordnen.

Als Stellplätze gelten Garagenplätze und offene private Parkflächen, nicht jedoch die notwendigen Stauräume vor den Garagen.

Für die im Geltungsbereich bestehenden Nichtwohnnutzungen gelten die Richtzahlen des Art. 55 der Bayerischen Bauordnung.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

An der Straßenseite:

Ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun); Zaunhöhe insgesamt max. 1,20 m, jedoch nicht unter 1,0 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Als Zaunsockel sind nur die Betonleiste der Straßenbegrenzung zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken darf die Zaunhöhe nur 0,80 m betragen. Hier ist eine Hinterpflanzung nicht zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig; Zaunhöhe max. 1,0 m.

Sofern Sockel errichtet werden, ist eine Sockelhöhe von max. 0,25 m zulässig. Es wird empfohlen, auf Betonsockel zu verzichten.

Geschlossene Mauern sind nicht zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung durch Hecken oder Büsche wird empfohlen.

8. Hofentwässerung

8.1 Hofflächen dürfen in Verbindung mit Neubaumaßnahmen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

8.2 Es können hohe Grundwasserstände auftreten. Zum Schutz der Keller sind deshalb geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Um mögliche Hochwasserschäden zu vermeiden, müssen die neuen Gebäude bis zur Hochwasserkote wasserdicht gebaut werden. Zusätzlich soll ein Freibord von 0,50 m über der Wasserspiegellage eines hundertjährigen Hochwassers berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Wasserständen bis zu 443,00 m üNN (Meter über Normalnull) zu rechnen.

9. Grünordnung

9.1 **Sicherung des Bestandes**

Auf Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen, ist der im Lageplan gekennzeichnete Baumbestand zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Der Bestand ist als erhaltenswert eingestuft, da er eine ortsbildprägende, räumlich gliedernde und ökologische bedeutsame Funktion hat.

Die als ortsbildprägend und erhaltenswert gekennzeichneten Obstbaumbestände sind (so weit möglich) zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang von „als zu erhalten“ festgesetzten Bäumen ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Mindestumfang 20 - 25 cm in 1 m Baumhöhe) auf dem betreffenden Grundstück nachzupflanzen.

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Für zu erhaltenden Baum- und Vegetationsbestand, der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und beseitigt werden muß, ist auf dem betreffenden Grundstück oder in unmittelbarem Zusammenhang damit eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung muß von der Fläche, Pflanzgröße und Funktion den Verlust ausgleichen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:

An der Straßenseite:

Ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun); Zaunhöhe insgesamt max. 1,20 m, jedoch nicht unter 1,0 m. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Als Zaunsockel sind nur die Betonleistensteine der Straßenbegrenzung zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken darf die Zaunhöhe nur 0,80 m betragen. Hier ist eine Hinterpflanzung nicht zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig; Zaunhöhe max. 1,0 m.

Sofern Sockel errichtet werden, ist eine Sockelhöhe von max. 0,25 m zulässig. Es wird empfohlen, auf Betonsockel zu verzichten.

Geschlossene Mauern sind nicht zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung durch Hecken oder Büsche wird empfohlen.

8. Hofentwässerung

8.1 Hofflächen dürfen in Verbindung mit Neubaumaßnahmen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

8.2 Es können hohe Grundwasserstände auftreten. Zum Schutz der Keller sind deshalb geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Um mögliche Hochwasserschäden zu vermeiden, müssen die neuen Gebäude bis zur Hochwasserkote wasserdicht gebaut werden. Zusätzlich soll ein Freibord von 0,50 m über der Wasserspiegellage eines hundertjährigen Hochwassers berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Wasserständen bis zu 443,00 m üNN (Meter über Normalnull) zu rechnen.

9. Grünordnung

9.1 **Sicherung des Bestandes**

Auf Flächen, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden dürfen, ist der im Lageplan gekennzeichnete Baumbestand zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Der Bestand ist als erhaltenswert eingestuft, da er eine ortsbildprägende, räumlich gliedernde und ökologische bedeutsame Funktion hat.

Die als ortsbildprägend und erhaltenswert gekennzeichneten Obstbaumbestände sind (so weit möglich) zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang von „als zu erhalten“ festgesetzten Bäumen ist mindestens ein einheimischer Laubbaum (Mindestumfang 20 - 25 cm in 1 m Baumhöhe) auf dem betreffenden Grundstück nachzupflanzen.

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Für zu erhaltenden Baum- und Vegetationsbestand, der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und beseitigt werden muß, ist auf dem betreffenden Grundstück oder in unmittelbarem Zusammenhang damit eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung muß von der Fläche, Pflanzgröße und Funktion den Verlust ausgleichen.

Baumscheiben

Für die in Belagsflächen befindlichen Bäume sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mind. 5 m² vorzusehen. Ausnahmsweise können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden, wenn dies aus funktionellen und gestalterischen Gründen erforderlich ist.

9.4 Flächenbefestigung

Alle Verkehrsflächen sind so flächensparend wie möglich anzulegen. Verkehrsflächen, die ausschließlich Notdienstfahrzeugen dienen, sind in wassergebundener Decke, Schotterrassen oder Rasengitter anzulegen.

Die befestigten Flächen sind in den Vorgärten und Gärten auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Es sind vorzugsweise versickerungsfähige Beläge (z. B. breitfugige Pflaster in Sand, Rasengittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren) oder wassergebundene Decken einzubauen.

9.5 Stellplätze, Tiefgaragen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern.

Es ist ein hochstämmiger Baum mit dem Stammumfang von 18 - 20 cm für je 200 m² Stellplatzfläche (einschließlich der Erschließung) zu pflanzen.

Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit dem wasserrechtliche Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die Decken von Tiefgaragen sind mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Stellplätze mit einer mindestens 80 cm starken Kulturbodenschicht zu bedecken und zu begrünen. Für jeweils 300 m² Stellfläche in der Tiefgarage ist im Randbereich mind. ein Baum (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen.

9.6 Fassadenbegrünung, Dachbepflanzung

Fassaden sind in geeigneter Lage zu bepflanzen. Es sind Kletterhilfen anzubringen. Bei Fassadenflächen, die auf der Länge von 5 m keine Fenster und Türen aufweisen, ist pro angefangene 5 m Wandfläche ein Gehölz zur Fassadenbegrünung zu setzen. Innerhalb von befestigten Flächen sind dazu fachgerecht angelegte Pflanzbeete von mind. 1 m² Größe vorzusehen.

Die Bepflanzung von Dachflächen ist zulässig.

Bei Flächen, die aus wasserrechtlichen Bestimmungen her versiegelt werden müssen, ist ein Ausgleich durch die Bepflanzung von Dächern und Fassaden besonders wünschenswert.

9.7 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

9.8 Artenlisten für Neupflanzungen

Großkronige Bäume - Stammumfang 18 - 20 cm

- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
- Kastanie *Aesculus hippocastanum*
- Birke *Betula pendula*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Walnuß *Juglans regia*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos*

Mittel- und kleinkronige Bäume - Stammumfang 14 - 16 cm

- Obstbäume als Hochstamm
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Baumhasel *Corylus colurna*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Traubenkirsche *Prunus padus*
- Mehlbeere *Sorbus aria*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*

Sträucher - zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm

- Obststräucher
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Haselnuß *Corylus avellana*
- Pfaffenhut *Euonymus europaeus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Blutjohannisbeere *Ribes sanguineum*
- Feldrose *Rosa arvensis*
- Hundrose *Rosa canina*
- Holunder *Sambucus racemosa*
- Flieder *Syringa vulgaris*

Bei der Pflanzenauswahl sind mind. 70 % der Sträucher aus der Artenliste zu wählen.

Kletter-, Schling- und Rankgehölze

- Strahlengriffel
 - Pfeifenwinde
 - Waldrebe
 - Efeu
 - Wilder Hopfen
 - Winterjasmin
 - Geißblatt
 - Wilder Wein

 - Knöterich
 - Kletterrosen
 - Brombeere
 - Echter Wein
- Actinidia arguta
 - Aristolochia durior
 - Clematis jackmani, C. vitalba
 - Hedera helix
 - Humulus lupulus
 - Jasminum nudiflorum
 - Lonicera caprifolium
 - Parthenocissus tricuspidata,
P. quinquefolia
 - Polygonum aubertii
 - Rosa
 - Rubus fruticosus
 - Vitis vinifera

Bäume und Sträucher zur Bepflanzung an der Glonn

- ⇒ Bäume mit Stammumfang 18 - 20 cm
- ⇒ Sträucher zweimal verpflanzt 80 - 100 cm

- Schwarzerle
 - Esche
 - Traubenkirsche
 - Salweide
 - Faulbaum
 - Silberweide
 - Ohrweide
 - Grauweide
 - Holunder
 - Schneeball
- Alnus glutinosa
 - Fraxinus excelsior
 - Prunus padus
 - Salix caprea
 - Rhamnus frangula
 - Salix alba
 - Salix aurita
 - Salix incana
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserwirtschaft

1.1 Niederschlagswässer (unverschmutzte Dachwässer) sollen über einen Sickerschacht oder Sickerdole in den Untergrund und dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Damit eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser erreicht wird, sollten auch Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

1.2 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.

Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z. B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BauWG), nach dem Gewerberecht (z. B. § 9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z. B. 4 BimSchV) wird hingewiesen.

Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten (Öltanks sind gegen Auftrieb zu sichern).

1.3 Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlagen angeschlossen werden.

2. Elektrizitätsversorgung

2.1 Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen. Auskunft über Anordnung und Größe der Einführungen erteilen die Isar Amperwerke AG. Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.

2.2 Damit sich nach Möglichkeit die Kabelverlegungsarbeiten mit anderen Baumaßnahmen koordinieren lassen, sind ca. 3 Monate vor Baubeginn die Isar Amperwerke AG zu verständigen. Straßen stellen die Voraussetzung für Kabelverlegung dar. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, läßt sich der Stromanschluß nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

2.3 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes sind die Isar Amperwerke AG zu verständigen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgestellt werden. Verteilerkästen der Isar Amperwerke und der Telekom werden in die Zaunlinie integriert oder aus Gründen der Verkehrssicherheit auf Privatgrund gestellt.

2.4 Der Mindestabstand der Maste der Straßenbeleuchtung vom Bordsteinrand ist 0,5 m. Bei teilweise fehlenden Gehsteigen ist die Errichtung auf Privatgrund notwendig. Standorte sind im Einvernehmen mit den Isar Amperwerken von der Gemeinde vorzuschlagen.

2.5 Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Isar Amperwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich.