

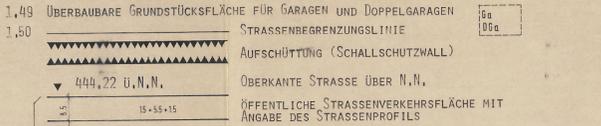
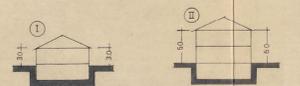
# BEBAUUNGSPLAN KOHLSTATTFELD II GEMEINDE ALLERSHAUSEN



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 Abs. 3 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1743), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1961 (BGBl. I S. 633) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

- 1.00 FESTSETZUNGEN**
- 1.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
- 1.11** Das Baugelände wird als: ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.
- 1.12** Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 1.20** MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 1.21** Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend oder als Höchstgrenze festgesetzt
- |  |  |
|--|--|
| I = EIN VOLLGESCHOSS, ZWINGEND FESTGESETZT, TRAUFGÄHDE MAX. 3,0 M ÜBER OBERKANTE GELÄNDE | II = ZWEI VOLLGESCHOSS, ZWINGEND FESTGESETZT, (TOD- UND ÜBERGESCHOSS) TRAUFGÄHDE MAX. 6,0 M ÜBER OBERKANTE GELÄNDE |
|--|--|
- 1.22** BAUNUTZUNG BEI:
- |                           |     |     |
|---------------------------|-----|-----|
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)    | I   | II  |
|                           | 0,4 | 0,4 |
| GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) | 0,5 | 0,6 |
- 1.30** BAUWEISE:
- 1.31** Die Bauweise wird als OFFENE Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.40** ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:
- 1.41** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 1.42** Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
- 1.43** Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1,22 dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.
- 1.44** Die Garagen können auch an anderen als im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden, wenn sie den baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den Bestimmungen des Art. 7 Abs. 5 BauBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sind.
- 1.45** Doppelgaragen (DGA) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird.
- 1.46** Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung vorgeschrieben.
- 1.47** Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 1.48** Der Bezug der Bauvorhaben ist erst nach Sanierung der Abwasserkanalisation zulässig.



- 1.49** ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN
- 1.50** STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- 1.51** AUFSCHTÜTTUNG (SCHALLSCHUTZWALL)
- 1.52** OBERKANTE STRASSE ÜBER N.N.
- 1.53** ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ANGÄBE DES STRASSENPROFILLS
- 1.54** FELDWEG
- 1.55** FUSSWEG
- 1.56** WOHNSTRASSE
- 1.57** WOHNRÄUMEN, DIE DEN VOLLZUGSVORSCHRIFTEN ZUR ÄNDERUNG DER STRASSENVERKEHRSORDNUNG ENTSPRECHEND GESTALTET WERDEN
- 1.58** DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN MIT GLEICHER DACHNEIGUNG WIE WOHNHÄUSER)
- 1.59** DACHNEIGUNG: BEI I WIRD MIT 35° - 42° FESTGESETZT  
BEI II WIRD MIT 35° - 42° FESTGESETZT
- 1.60** DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT
- 1.61** TRAUFGÄHDE: BEI I MAX. 3,0 ÜBER OBERKANTE GELÄNDE  
BEI II MAX. 6,0 ÜBER OBERKANTE GELÄNDE

## FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

- 1.62** FÜR STRICHUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE
- 1.63** DOPPELHÄUSER UND ZUSAMMENHÄNGENDE HAUSGRUPPEN SIND IN DER FASSADE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
- 1.70** EINFRIEDUNGEN:
- 1.71** ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTEN-ZÄUNE ZUGELASSEN, FÜR HOLZLATTEN-ZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
- HÖHE MAX. 1,00 M ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG, SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIN. 10 CM NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE OBERKANTE DES ZÄUNES, STAHLSTÜTZEN AUF BETONSOKEL (H = 20 CM) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG, HOLZLATTEN-ZÄUNE MIT SENKRECHTER LÄTTUNG.
- 1.72** GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.
- 1.73** ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,00 M ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN, GERINGEN QUERSCHNITTS, ZUGELASSEN, SIE DÜRFEN KEINE GELLEN FARBSTRICHE HABEN.
- 1.74** DER LÄRMSCHUTZWALL IST INNERHALB VON DREI JAHREN AUF SEINER GESAMTEN LÄNGE MIT EINER MINDESTHÖHE VON 3M ÜBER FAHRBAHNKANTE BEI BAB A9 ZU ERRICHTEN, DIE MINDESTHÖHE DARF AUCH DURCH MODELLIERARBEITEN AN KEINER STELLE UNTERSCHRITTEN WERDEN.
- 1.75** DIE VERTEILERSCHRÄNKE DER ISAR - AMPERWERKE A9 UND DER BUNDESPOST WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
- 1.76** DACHANTENNE FÜR RUNDSTROM UND FERNSEHEN SIND NICHT ERLAUBT.

## HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 2.00** HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
- 2.10** GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG
- FLURSTÜCKS-NUMMER
- VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER
- ALTBEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE)
- ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)
- SPIELPLATZ
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- WASSERFLÄCHE
- PARKANLAGE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 2.11** SÄMTL. BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN. DAS ABWASSER IST IM MISCHSYSTEM ABZULEITEN, SÄMTL. BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ALLERSHAUSEN VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN. GEGEN DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE IST JEDES BAUVORHABEN ZU SICHERN, DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE SIND ÖRTLICH DURCH SCHÜRFGRÜBEN ZU ERMITTELN.

**2.13** MISSIONSSCHUTZ - AUFLAGEN

MIT DER GEWÄHRUNG DER NACHTRÜBE ZU SICHERN, SIND SCHLAF- UND KINDERZIMMER AUF DIE DER BAB A 9 ABGEWANDTEN SEITE DER WOHNHÄUSER ZU LEGEN, D.H. IM VORLIEGENDEN FALL NACH OSTEN BZW. SÜDEN ZU ORIENTIEREN. DIE FENSTER DIESER ZIMMER SIND EBENFALLS AUF DER OST- BZW. SÜDSEITE DER EINZELNEN WOHNGEBÄUDE ANZUORDNEN, ZWISCHENSTREIFEN VON SCHLAF- UND KINDERZIMMERN KÖNNEN AUSNAHMENWEISE AUCH AUF DER NORDSEITE DER WOHNGEBÄUDE ANGEORDNET WERDEN, FALLS DIES AUS ZWINGENDEN GRÜNDEN DER GRUNDRISSGESTALTUNG NOTWENDIG IST.

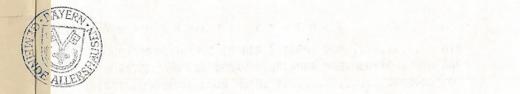
## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

- Die vorgegebene Durchgrünung der einzelnen Grundstücksteile im Geltungsbereich ist nach diesen Festsetzungen durchzuführen:
- 3.0.** Der Grundstückseigentümer muß pro angefangene 400 m<sup>2</sup> einen Baum II. Ordnung aus Ziffer 8.0 setzen.
- 3.1** Es können auch Bäume I. Ordnung aus Ziffer 7.0 gesetzt werden.
- 4.0** Die im Plan durch Zeichen vorgegebenen Pflanzstandorte für Bäume I. und II. Ordnung sind bindend. Die hier zu verwendenden Baumarten sind Ziffer 7.0 und 8.0 zu entnehmen.
- 4.1** Die Abpflanzung im Norden, zur freien Landschaft hin, ist mindestens 3,0 m breit, 2-reihig, anzulegen. Es dürfen nur die Gehölze bodenständiger Art lt. Ziffer 11 verwendet werden.
- 5.0** Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zäune zu hinterpflanzen mit:
- a. freiwachsenden Sträuchern nach eigener Wahl,  
b. oder geschnittenen Hecken aus grünlaubigen Laubgehölzen.
- 6.0** Bäume in Sichtdreiecken müssen einen Mindestkronensatz von 280 cm Höhe haben.
- 7.0** Bäume I. Ordnung, über 15 m Endhöhe, Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Mindest-Stammumfang 20/25 cm:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Aesculus carnea - Rote Kastanie
  - Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - Tilia tomentosa - Silberlinde
- 8.0** Bäume II. Ordnung, bis 15 m Endhöhe, Hochstamm, Mindest-Stammumfang 18/20 cm. oder Stammbüsche 200/250:
- Acer campestre - Feldahorn
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Prunus padus - Traubenkirsche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Obsthalbtanne - Hochstämme auf Sämlingsunterlage.
- 9.0** Festgelegte Bäume I. Ordnung in der nördlichen Abpflanzung:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Fraxinus excelsior - Esche
  - Quercus pedunculata - Stieleiche
  - Ulmus carpinifolia - Feldulme
- 10.0** Die bereits festgelegten Bäume können bei der Baumanzahlberechnung mit verrechnet werden.

- 11.0** Sträucher als Abpflanzung zur freien Landschaft hin. Mindestpflanzgröße: 100/125 cm.
- Acer campestre - Feldahorn
  - Cornus mas - Kornelkirsche
  - Cornus sanguinea - Hartriegel
  - Corylus avellana - Haselnuß
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Lonicera xylosteum - gemeine Hecken-Kirsche
  - Prunus spinosa - Schlehdorn
  - Rosa multiflora - Strauchrose
  - Rosa rugifolia - Weinrose
  - Salix caprea - Salweide
  - Viburnum lantana - wolliger Schneeball
- 12.0** Für die Bereiche Kinderspielplatz und Bolzplatz müssen gesonderte Pläne im Maßstab 1:100 oder 1:50 eingereicht werden. Die Giftpflanzenliste Lumbi 7/8 vom 27.08.1975 muß beachtet werden. Mindestens 20% der gesamten Fläche sind mit Strauchwerk zu bepflanzen. 10% der Bäume (I. Ordnung) sind mit 30/35 cm Stammumfang zu setzen.

- Zeichenerklärung**
- Abpflanzung zum Norden
  - Kinderspielplatz
  - Festgelegte Baumstandorte I. Ordnung
  - Festgelegte Baumstandorte II. Ordnung
  - Aesculus hippocastanum - STU 30/35
  - Acer pseudoplatanus - STU 30/35
  - Tilia cordata - STU 30/35
  - Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten Pflanzungen müssen bis spätestens 1 Jahr nach der Beschlussfassung erfolgt sein.



- 13.00 Verfahrensvermerke**
- 13.10** Der Gemeinderat Allershausen hat in der Sitzung vom 18.03.1986 die Änderung des Bebauungsplanes "Kohlstattfeld II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.1986 ortsüblich bekannt gemacht.
- 13.20** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.09.1986 hat in der Bürgerversammlung am 07.05.1987 stattgefunden.
- 13.30** Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.11.1987 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.1988 bis 15.02.1988 öffentlich ausgelegt.
- 13.40** Die Gemeinde Allershausen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 01.03.1988 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 01.03.1988 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 13.50** Die Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 19.07.1988 gemäß § 11 BauGB dem Landratsamt Freising angezeigt.
- 13.60** Das Landratsamt hat am 20.08.1988 (Nr. 63-610-100/1) mitgeteilt, daß es eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
- 13.70** Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22.09.1988 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Allershausen (Verwaltungsgemeinschaft Allershausen, Münchener Str. 12, 8051 Allershausen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB und des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Allershausen, 20. OKT. 1988

*[Signature]*  
Winkler, 1. Bürgermeister



DER ARCHITEKT  
MANDLSTADT, DEN 23.09.1986  
SEA 24 11 87  
SEA 1 03 88

GEMEINDE ALLERSHAUSEN  
ALLERSHAUSEN, DEN 23.09.1986

ARCHITEKT (VFA) - DIPLOMGENIEUR (PH)  
PETER WACKER  
BAUHOFSTR. 3 - 80571 MÜNCHEN (T. 089 276 1871)  
HOCHBAU - STRASSENBAU - WÄRMINGEWESSEN

ARCHITEKT (VFA) - DIPLOMGENIEUR (PH)  
BY AK  
82 208

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
KOHLSTATTFELD II  
GEMEINDE ALLERSHAUSEN  
LANDKREIS FREISING  
MASSTAB 1:1000**