



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "MÜNCHNER STRASSE"

**GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS FREISING**

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE FLURNUMMERN:

*24,	*47/3,	*62/4,	*1316/3,	33/8,	62/16,	83,	92/4,	1297,
*24/7,	*48,	*62/9,	29/1,	33/9,	62/40,	83/2,	92/15,	1297/2,
*28,	*48/1,	*62/10,	29/2,	33/10,	62/41,	85,	92/16,	1299,
*28/3,	*50/2,	*62/11,	30/1,	33/11,	64,	85/1,	92/17,	1303,
*30,	*52,	*62/15,	30/3,	35,	64/3,	86/1,	92/18,	1303/1,
*30/2,	*52/1,	*62/36,	32,	42,	81,	88,	92/19,	1303/2,
*45/3,	*52/4,	*92,	33/4,	51/2,	81/2,	90,	92/20,	1304,
*47,	*52/6,	*92/13,	33/5,	51/3,	81/3,	91,	182/2,	1305,
*47/1,	*53,	*92/30,	33/6,	57,	81/4,	92/2,	1295/1,	1316/4
*47/2,	*55,	*1300,	33/7,	60/3,	81/5,	92/3,	1253/4,	

* 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



[Handwritten signature]

Maßstab: 1:1000

GEFERTIGT: August 1995

GEÄNDERT: Mai 97
Nov. 97
März 98

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



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "MÜNCHENER 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. 98 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 |
| 1.4 |  | Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO |

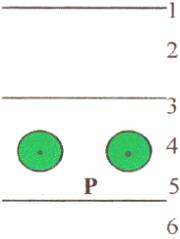
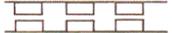
2. Maß der baulichen Nutzung

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

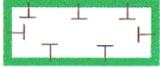
- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 |  | Baugrenze |
| 3.2 |  | Baulinie |
| 3.3 | | Die nach Art. 6 und 7 BayBO in der jeweils gültigen Fassung geltenden Abstandsflächen müssen eingehalten werden. |

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.1.1  Prinzipielle Darstellung des geplanten Straßenprofils in der Münchner Straße:
1. Straßenbegrenzungslinie
 2. Mehrzweckstreifen mit kombiniertem Geh- u. Radweg; wo möglich 2,75 m 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 Münchner 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  Garage / Tiefgarage
- 4.6  öffentlicher Parkplatz
- 4.7  Einfahrt vorhanden / Einfahrt geplant
- 4.8  Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
- 4.9  Rampe

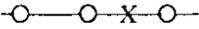
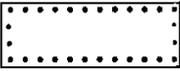
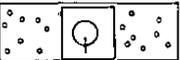
5. Grünordnung

- 5.1  öffentliche Grünfläche; Parkanlage mit Kriegerdenkmal und Maibaum
- 5.2  Verkehrsgrünfläche
- 5.3  zu erhaltende Bäume
- 5.4  zu erhaltende Bäume - Standort eingemessen

- 5.5  zu erhaltende Sträucher und Baumstrauchgruppen
- 5.6  charakteristischer Obstbaum - erhaltenswert
- 5.7  charakteristischer Nadelbaum, Laubbaum, Strauchgruppe - Laubgehölze erhaltenswert; Nadelgehölze sollen durch Laubgehölze ersetzt werden
- 5.8  Baum anzupflanzen (nicht standortgebunden)
- 5.9  großkroniger Baum anzupflanzen
- 5.10  Gehölzstreifen zur Ortsrandbepflanzung und innerörtlichen Bepflanzung
- 5.11  Fläche für Aufforstung mit besonderer Funktion als Lärmschutz
- 5.12  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

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  anbaufreie Zone entlang der BAB 9

6.1.3		Trafo
6.1.4		laufende Grundstücksnummer
6.2		Grundstücksgrenze / aufzuhebende Grundstücksgrenze
6.3		Feuerwehr
6.4		Flächen für den Gemeinbedarf
6.5		<u>Grundstücksflächen, die nicht überbaut und nicht befestigt werden dürfen</u> 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.
6.6		OBSTGÄRTEN Die charakteristischen Obstgärten sind aufgrund ihres ökologischen Wertes und der Bedeutung für das Ortsbild soweit möglich zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.
6.7		Abkürzungen für die einzelnen Gehölzarten Ah - Ahorn Bi - Birke Ei - Eiche Es - Esche Fi - Fichte Ka - Kastanie Ki - Kiefer Li - Linde Ob - Obstbaum We - Weide
7.	<u>Sonstige Planzeichen</u>	
7.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
7.2		Abgrenzung der Art der Nutzung

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO, als Mischgebiet gem. § 6 (1) BauNVO, als Dorfgebiet gem. § 5 (1) BauNVO und als Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO festgesetzt. Ausgenommen sind von § 6 der Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Tabelle der Grundstücke des Geltungsbereiches mit Angabe gemäß Zeile 1:

(X = geschlossene Bauweise möglich / Y = geschlossene Bebauung festgesetzt)

lfd. Nr.	Flur-Nr.	Grundstücksgröße	überbaubare Fläche	GRZ	Wandhöhe
1	81	3.447 m ²	---	---	
2	81/4 (X)	1.827 m ²	726 m ²	0,4	4,30 m/5,30 m
3	81/2	551 m ²		---	
4	81/5	1.290 m ²	230 m ²	0,18	6,30 m
5	83	2.809 m ²	1.109,5 m ²	0,39	6,30 m
	86/1	273 m ²	nicht bebaubar		
6	85	1.160 m ²	250 m ²	0,2	6,30 m
7	88	2.187 m ² - 875 m ² = 1.312 m ²	662 m ²	0,5	6,30 m
8	90	1.128 m ²	625 m ²	0,55	8,55 m/6,30 m
9	91	455 m ²	250 m ²	0,55	6,30 m
10	92/2	3.812 m ²	850 m ²	0,26	7,05 m
11	92 teilw.	2.500 m ²	875 m ²	0,35	6,30 m
12	92/19 (Y)	537 m ²	216 m ²	0,40	6,30 m
13	92/4 (Y)	808 m ²	348 m ²	0,43	6,30 m
14	92/16 92/17 92/18	1.150 m ²	420 m ²	0,36	6,30 m
15	92/3 92/15	637 m ² + 92 m ² = 729 m ²	390 m ²	0,50	6,30 m
16	1305	7.836 m ²	3.375 m ²	0,43	4,80 m
17	57 (X)	3.534 m ²	1.562 m ²	0,44	6,30 m
18	55	1.633 m ²	700 m ²	0,43	6,30 m
19	53	2.077 m ²	625 m ²	0,3	6,30 m
20	60/3 (X)	2.504 m ²	700 m ²	0,28	6,30 m

lfd. Nr.	Flur-Nr.	Grundstücksgröße	überbaubare Fläche	GRZ	Wandhöhe
21	52	2.901 m ²	850 m ²	0,29	6,30 m
22	52/3	1.521 m ²	550 m ²	0,36	6,30 m
23	52/4	984 m ²	225 m ²	0,23	6,30 m
24	52/1 52/7	634 m ²	190 m ²	0,30	6,30 m
25	52/6	709 m ²	160 m ²	0,23	6,30 m
26	1303/1	1.250 m ²	250 m ²	0,2	6,30 m
27	1303	2.706 m ²	725 m ²	0,27	6,30 m
28	1300	3.158 m ²	603 m ²	0,19	7,05 m
29	48	2.508 m ²	850 m ²	0,34	6,30 m
30	42 (X)	3.714 m ² - 700 m ² ~3.014 m ²	} 1.325 m ²	0,44	6,30 m
31	48/1	1.127 m ²	425 m ²	0,38	6,30 m
32	50/2	1.630 m ²	407 m ²	0,25	6,30 m
33	47/1	658 m ²	255 m ²	0,38	6,30 m
34	47	755 m ²	250 m ²	0,33	6,30 m
35	51/3	499 m ²	140 m ²	0,28	6,30 m
36	51/2	718 m ²	185 m ²	0,26	6,30 m
37	47/2	923 m ²	185 m ²	0,20	6,30 m
38	47/3	576 m ²	160 m ²	0,28	6,30 m
39	1295/1	1.310 m ²	250 m ²	0,20	7,05 m
40	1295/1	830 m ²	275 m ²	0,32	6,30 m
41	1297	928 m ²	250 m ²	0,27	6,30 m
42	1297/2	697 m ²	215 m ²	0,31	6,30 m
43	35	929 m ²	515 m ²	0,55	9,05 m
44	32 (X)	5.928 m ²	1.875 m ²	0,31	7,05 m
45	33/11	795 m ²	180 m ²	0,23	6,30 m
46	33/5	969 m ²	270 m ²	0,28	6,30 m
47	33/6	1.018 m ²	270 m ²	0,26	6,30 m
48	33/9	556 m ²	140 m ²	0,25	6,30 m
49	33/8	599 m ²	155 m ²	0,25	6,30 m
50	33/7	550 m ²	150 m ²	0,27	6,30 m
51	33/10	492 m ²	150 m ²	0,30	6,30 m
52	30/2	733 m ²	312 m ²	0,43	6,30 m
53	30	715 m ²	340 m ²	0,47	6,30 m
54	30/3	719 m ²	175 m ²	0,24	6,30 m
55	30/1	693 m ²	190 m ²	0,27	6,30 m
56	28	1.688 m ²	730 m ²	0,43	6,30 m
57	29/1 29/2	} 788 m ²	} 300 m ²	0,38	6,30 m/3,60 m
58	28/3 24 24/7	} 2.084 m ²	} 650 m ²	0,31	7,05 m

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 Tabelle auf den Seiten 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 Höhe 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: symmetrisches Satteldach

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

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

Beim winkligen direkten Anbau an das Hauptgebäude ist das Dach in das Dach des Hauptgebäudes einzuschiffen.

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 Nichtwohnnutzungen gelten die Richtzahlen des Art. 55 der Bayerischen Bauordnung.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung gelten folgende Festsetzungen:

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 (soweit 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.

9.2 Schutz und Entwicklungsmaßnahmen an der Glonn

Zum Schutz und zur Entwicklung der wertvollen und ortsbildprägenden Vegetationsbestände an der Glonn sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- die standortfremden Nadelgehölze sind durch Laubgehölze aus der Artenliste zu ersetzen;
- es sind 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 sind 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 sind nachzupflanzen.

9.3 Neubegrünung

Flächen zur Bepflanzung

Der Anteil der bewachsenen, gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Fläche an der nicht überbauten Fläche soll die nachfolgend aufgeführten Werte nicht unterschreiten:

- in allgemeinen Wohngebieten 60 %,
- in Mischgebieten und Dorfgebieten 40 %,
- in Gewerbegebieten 25 %.

Die neu zu begrünenden Flächen sind mit standortgeeigneten und heimischen Arten entsprechend der Artenlisten zu bepflanzen. Je 200 m² der Fläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden darf, sind:

- mind. ein Baum aus der entsprechenden Artenliste zu pflanzen,
- mind. ein Obstbaum zu pflanzen,
- mind. 20 Sträucher zu pflanzen.

Auf Grundstücken mit einer Gesamtgröße über 1.000 m² ist mind. ein großkroniger Haus- und Hofbaum zu pflanzen, der für zwei mittel- oder kleinkronige Bäume anzurechnen ist.

Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ortsrandbepflanzungen und gliedernde Bepflanzungen innerhalb der Grundstücke sind in einem Pflanzstreifen von mind. 4 m Breite die Anpflanzungen in folgender Verteilung vorzunehmen:

- mind. 50 % Bäume und Sträucher, im Abstand von 1 x 1 m,
- max. 40 % Gras, Rasen.

Das Gewerbegebiet ist nach Westen und Süden mit einem Pflanzstreifen mit mind. 70 % Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Breite beträgt mind. 4 m.

Die im Plan als „zu pflanzen“ festgesetzten Bäume können aufgrund von notwendigen Zugängen und Zufahrten verschoben werden.

Bei den Grundstücken an der Münchner Straße ist entsprechend der verfügbaren Flächen im Vorbereich oder Vorgarten mind. ein mittelkroniger Baum je Grundstück zu pflanzen. Die Bepflanzung soll zu einer wirksamen Begrünung des Straßenraumes beitragen.

Bepflanzung von Grundstücksgrenzen

An den Grundstücksgrenzen sind vorzugsweise freiwachsende Hecken und Pflanzgruppen mit heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Nadelholzhecken sind nicht zulässig.

Lagerplätze im Gewerbegebiet sind zu angrenzenden, nicht gewerblich genutzten Grundstücken mit einem mind. 3 m breiten Pflanzstreifen aus hochwachsenden Sträuchern und aus Bäumen abzugrenzen.

Bei der Parzellierung des Gewerbegebietes sind entlang der Grenzen jeweils beidseitig 1,50 m breite Pflanzstreifen mit einer durchgehenden Bepflanzung anzulegen.

Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück an der gemeinsamen Grenze ein mind. 0,40 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

Baumscheiben

Für die in Belagsflächen befindlichen Bäume sind offene Baumscheiben mit einer Fläche von mindestens 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, Schotterrasen 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 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen; die Fahrflächen können mit Betonstein oder bituminösen Belag befestigt werden.

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 mindestens 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 mindestens 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 |
| • Mehlsbeere | 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 |
| • Hundsrose | 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 | <i>Actinidia arguta</i> |
| • Pfeifenwinde | <i>Aristolochia durior</i> |
| • Waldrebe | <i>Clematis jackmani</i> , <i>C. vitalba</i> |
| • Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| • Wilder Hopfen | <i>Humulus lupulus</i> |
| • Winterjasmin | <i>Jasminum nudiflorum</i> |
| • Geißblatt | <i>Lonicera caprifolium</i> |
| • Wilder Wein | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> ,
<i>P. quinquefolia</i> |
| • Knöterich | <i>Polygonum aubertii</i> |
| • Kletterrosen | <i>Rosa</i> |
| • Brombeere | <i>Rubus fruticosus</i> |
| • Echter Wein | <i>Vitis vinifera</i> |

Bäume und Sträucher zur Bepflanzung an der Glonn

⇒ Bäume mit Stammumfang 18 - 20 cm

⇒ Sträucher zweimal verpflanzt 80 - 100 cm

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

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. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a. P. - Hausanschlußkästen im Keller, an der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Auskunft über Anordnung und Größe erteilen die Isar-Amperwerke AG.
- Die Bauwilligen sind entsprechend zu informieren.
- Das Netz ist so angelegt, daß außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.
- 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 AG 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 AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Sitzung vom 03.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung hat für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.1992 während der Zeit der Auslegung vom 26.07.1993 bis 06.08.1993 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.1992, geändert 1994, 30.07.1996, 04.Nov. 1997 wurde mit der Begründung am 04.11.1997 gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.1997 bis 09.01.1998 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 der BayBO am 28.04.1998 in der endgültigen Fassung vom 04.11.1997 gebilligt und als Satzung beschlossen.

5. Anzeige

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 15.08.1998 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Allershausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 144, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Allershausen, 01.10.1999




.....
Popp
Erster Bürgermeister