

BEBAUUNGSPLAN "BUCHSTRASSE"

FLURNUMMERN: 2771/2, 2771/3, TF 2479

ALLE GEMARKUNG Allershausen

PLANZEICHNUNG

GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN "BUCHSTRASSE"

- DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN ERLÄSST GEMÄSS
- § 2 Abs. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) NEUGEFASST IN DER DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 G. V. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - § 11 BnatSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 4 DES GESETZES ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 ABS. 87 DER VERORDNUNG VOM 4. JUNI 2024 (GVBl. S. 98) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 48 G. V. 23.10.2024 I NR. 323;
 - ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22. AUGUST 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 9. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 573);
 - ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH §§ 12 UND 13 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 605) UND DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23. DEZEMBER 2024 (GVBl. S. 619);
 - VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO), NEUGEFASST DURCH BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I NR. 176);
 - VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANHALTS (PLANHALTSVERORDNUNG - PlanVVO) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH §3 DES GESETZES VOM 14. JUNI 2021 (BGBl. I S. 1802) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

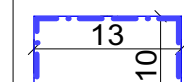
SATZUNG

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

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2.1

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL. (=GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ =0,40)	ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPT- UND NEBENANLAGEN (z.B. 25° - 35°)
WA oE, oD OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER	MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. WH 6,20m)

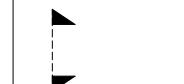
3.1  BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN

3.2  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GÄRTE, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

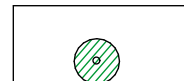
3.3  FIRSTRICHTUNG DER ZUPLANENDEN GEBÄUDE

- 4.1  ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

4.2  STRASSENABGRENZUNGSLINIE

4.3  EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH

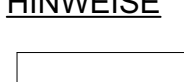
- 5.1  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

5.2  ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DER ART UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.1

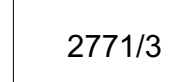
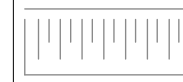
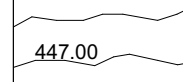
5.3  ZU PFLANZENDE HECKE ENTLANG NÖRDLICHER GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE D.1.2

5.4  VORHANDENER, ZU ERHALTENDER GEHÖLZBESTAND SIEHE BESTANDSPLAN

5.5  LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "AMPERTAL IM LANDKREIS FREISING"

- 6.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

6.2  HÖHENFESTSETZUNG MIT ANGABE DER HÖHE IN METER U NN (SIEHE B ZIFFER 4.)

- 6.3  2771/3 FLURSTÜCKNUMMER
- 6.4  VORHANDENE HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE
- 6.5  BÖSCHUNG
- 6.6  HÖHENLINIE

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

- 1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BauNVO

DIE NUTZUNGEN NACH § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO SIND AUSGESCHLOSSEN. AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGE NUTZUNGEN NACH § 4 Abs. 3 BauNVO SIND EBENFALLS AUSGESCHLOSSEN.
- 2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL. DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHNEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH ZIFF. A.2.1 FESTGESETZT.

2.2 DIE IN DER NUTZUNGSSCHABLONE UNTER A ZIFFER 2.1 FESTGESETZTEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHLN (GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN DÜRFEN DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU EINER MAXIMALEN GRUNDFLÄCHENZAHL VON 0,6 ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

2.3 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNHEI TEN FÜR EINZELHÄUSER: 6 WE MAXIMALE ANZAHL DER WOHNHEI TEN FÜR DOPPELHÄUSER PRO HALFTE: 2 WE

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSSAß ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNIß ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN.

3.2 IN DEM GESAMTEN WOHN GEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGÄRTEN), AN HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO EINGESCHOSSIGES GEBÄUDETEIL MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 2,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GEGENZÜGELICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. DIESE GEBÄUDETEILE SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON INSGESAMT 3,00 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG. DIE MAXIMALE HÖHE DARF DAUF 3,70 m ÜBER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDSCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.

3.3 IN DEM GESAMTEN WOHN GEBIET IST EIN VORTRETEN VON ERKERN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO ERKER MAX. 5,0 m, ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1,50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN. BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST SEINE AUßERE ABWIKLUNG BIS ZU 6,00 m ZULÄSSIG. ERKER SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON 2,50 m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE) ZULÄSSIG.

3.4 IN DEM GESAMTEN WOHN GEBIET IST EIN VORTRETEN VON BALKONEN ÜBER DIE BAUGRENZEN BIS ZU EINER BREITE VON INSGESAMT 1/2 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE, JEDOCH PRO BALKON MAX. 5,0 m, UND EINER TIEFE VON MAX. 2,00 m ZULÄSSIG. SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN, FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSOR GUNGS TRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN GEGEN DIE STRASSENSITE ZUGEWANDEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEI TEN.

3.5 EIN DERARTIGES VOR- ODER ZURÜCKTRETEN VON (UNTERGEORDNETEN) GEBÄUDETEILEN STEHT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 58 BayBO NICHT AUS.

3.6 AUßERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN, SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE VON § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO UND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO ZULÄSSIG.

3.7 TIEFGARAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AN ANDERER STELLE ALS AUF DEN VORGESCHLAGENEN FLÄCHEN INNERHALB DES GRUNDSTÜCKES ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 9 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPAßT SIND.

3.8 VOR GARAGEN UND TIEFGARGENEINFARTEN IST EIN STAU RAUM VON MINDESTENS 5 m AUSZUBILDEN.

3.9 DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH DEN BESTIMMUNGEN DES ART.6 BayBO.

4.1 HÖHENLÄGE DER GEBÄUDE

DIE WANDHÖHE DES WOHNGEBÄUDES AB DEM BEZUGSPUNKT BETRÄGT MAXIMAL 6,20 m.

DER HÖHENBEZUGSPUNKT LIEGT BEI 466,40 M U NN.

DIE WANDHÖHE AUF DEN PARZELLEN WIRD AB DEM MARKIERTEN HÖHENBEZUGSPUNKT (S. PUNKT A 6.2) BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

- 5.1 AUßERE GESTALTUNG

DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG:

DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEN FESTSETZUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEMÄSS DER A ZIFFER 2.1 AUSZUFÜHREN. FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE SIND FOLGENDE DACHFORMEN ZULÄSSIG: SYMMETRISCHES SATTELDACH ALS DACHDECKUNG SIND ZIEGELWARE ODER BETONDACHSTEINE ZULÄSSIG IN DEN FARBEN ZIEGELROT BIS DUNKELBRAUN, GRAU UND ANTHRAXIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.

5.2 DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:

FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND BEGRÜNTE (EXTENSIV ODER INTENSIV) FLACHDÄCHER UND SYMMETRISCHE SATTELDACHER ZULÄSSIG.

5.3 GAUBEN SIND ZULÄSSIG. HERDEI SIND AUSSCHLIEßLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN. DIE BREITE DER GAUBE DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI GAUBEN SIND ÜBERE ANSCHLUß DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN.

- 5.4 DIE BODENVERSIEGELUNG IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BEGRENZEN.
- 5.5 ABRÄUMUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND AUF EIN UNBEDINGT NOTWENDIGES MASS ZU BEGRENZEN.
- 5.6 DIE VER- UND ENTSGORUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.
- 6.1 EINFRIEDUNGEN SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOKKELLOS ZU GESTALTEN. NUR ENTLANG DER ERSCHEI NUNGSSTRASSEN SIND SOKKEL ZULÄSSIG.
- 6.2 EINFRIEDUNGEN SIND MIT EINER HÖHE VON MAX 1,20 M ÜBER DER GELANDE OBERFLÄCHE ZUGELASSEN.
- 6.3 GESCHLOSSENE EINFRIEDUNGEN WIE Z. B. MAUERN UND GABIONEN SIND NICHT ZULÄSSIG. TERRASSENTRENNWÄNDE ENTSPRECHEND DER BayBO SIND ZULÄSSIG.
- 7.1 WASSERWIRTSCHAFT

A) NIEDERSCHLAGSWASSER SOLL AUF DEM GRUNDSTÜCK VERSICKERT WERDEN.

B) DRAINAGEWASSER

DAS DRAINAGEWASSER DARF NICHT IN DEN REGENWASSERKANAL EINGELEI TET WERDEN.

C) HANG- UND SCHICHTWASSER

ANGRENZENDE PRIORITÄTSGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN, AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIEßENDES WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).

DAS ERDSCHOSSE EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 cm ÜBER DEM VORHANDENEM GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN STRASSEN NIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUß WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

ES BESTEHT EIN TRENNSYSTEM, DAS SCHMUTZWASSER MUß IN DIE GEMEINDLICHE KANALISATION EINGELEI TET WERDEN.

7.2 SCHMUTZWASSER

ES BESTEHT EIN TRENNSYSTEM, DAS SCHMUTZWASSER MUß IN DIE GEMEINDLICHE KANALISATION EINGELEI TET WERDEN.

7.3 PLANUNG

ES IST MIT DEM BAUANTRAG EIN ENTWÄSSERUNGSEINGABEPLAN MIT DARSTELLUNG DER ABLEITUNG VON REGEN- UND SCHMUTZWASSER BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG VORZULEGEN.

DAS GRUNDSTÜCK IST SO ZU GESTALTEN, DASS ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER NICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRUND ODER AUF ANGRENZENDE PRIORITÄTSGRUNDSTÜCKE GELANGEN KANN.

AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN LAGE KANN ES ZU WILD ABFLIEßENDES WASSER BEI STARKNIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN KOMMEN. DURCH DIE ENTSTEHENDE BEBAUUNG DARF ES ZU KEINER VERSCHLECHTERUNG BEI WILD ABFLIEßENDEM WASSER FÜR DRITTE KOMMEN (WHG).

DAS ERDSCHOSSE EINES GEBÄUDES SOLL ZUR SICHERHEIT VOR WASSEREINTRITT MINDESTENS 15 cm ÜBER DEM VORHANDENEM GELÄNDE BZW. ÜBER DEM JEWEILIGEN STRASSEN NIVEAU LIEGEN UND ALLES UNTER DIESER EBENE MUß WASSERDICHT AUSGEFÜHRT WERDEN.

LICHTSCHÄCHTE MÜßSEN EBENFALLS GEGEN STARKREGEN GESCHÜTZT SEIN.

7.4 AUSFÜHRUNG

WÄHREND DER BAUARBEITEN IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS WEDER GEWÄSSER- BZW. FISCHSCHÄDLICHE SUBSTANZEN NOCH SEDIMENTE IN DAS GEWÄSSER GELANGEN. ZUDEM DÜRFEN UNTER DER BAUTEI KEINE WASSERGEFAHRDE STOFFE ODER FLÜSSIGKEITEN INS GRUNDWASSER GELANGEN.

C. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
2. STROMVERSORGUNG:

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERTEILERSCHRÄNKE SIND VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSOR GUNGS TRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN GEGEN DIE STRASSENSITE ZUGEWANDEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEI TEN.

3. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND AUSREICHEND GEGEN GRUND-, HANG- UND SCHICHTENWASSER ZU SICHERN.

- 4. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:

a. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES e.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUEICHEN.

b. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE BEINTRÄCHTIGT WERDEN. KURVENWENDEGRADEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRÄGFÄHIGKEIT MUß DAZU FÜR FAHRZEUGE BIS 16 T (ACHSLAST 10 T) AUSGELEGT SEIN. HIERZU WIRD AUCH AUF DIE DIN 14 090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ VERWIESEN.

ES MUß INSBESONDERE GEWÄHRLEISTET SEIN, DASS GEBÄUDE GANZ ODER MIT TEILEN IN EINEM ABSTAND VON HÖCHSTENS 50 m VON DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ERREICHBAR SIND.

BEI SACKGASSEN IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DIE SOG. „WENDEHAMMER“ AUCH FÜR FEUERWEHRFAHRZEUGE BENUTZBAR SIND. ZUR UNGEHINDERTEN BENUTZUNG IST EIN WENDEPLATZ DURCHMESSER VON MIN. 18 m, FÜR FEUERWEHREINSAATZE MIT EINER DREHLEITER DL(K) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIN. 21 m ERFORDERLICH, GEGEBENFALLS SIND VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

AUS AUFTENTHALTSRÄUMEN VON NICHT ZU EBENER ERDE LIEGENDEN GESCHOSSEN MUß DIE RETTUNG VON PERSONEN ÜBER ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE RETTUNGSWEGE GEWÄHRLEISTET SEIN. BEI BAULICHEN ANLAGEN OHNE BESONDERE ART UND NUTZUNG UND EINER BAUHOHE UNTERHALB DER HOCHHAUSGRENZE KANN DER ZWEITE RETTUNGSWEG AUCH ÜBER DIE LEITERN DER FEUERWEHR SICHERGESTELLT WERDEN, WENN DIE FEUERWEHR ÜBER DAS ERFORDERLICHE RETTUNGSGERÄT (Z.B. DREHLEITER DL(K) 23-12 o.ä.) VERFÜGT. SOFERN INNERHALB DER HILFSFRIST VON 10 MINUTEN DER ZWEITE RETTUNGSWEG ÜBER ENTSPRECHEND AUSREICHENDE LEITERN DER FEUERWEHR NICHT SICHERGESTELLT WERDEN KANN, SIND ZWEI VONEINANDER UNABHÄNGIGE BAULICHE RETTUNGSWEGE (NOTWENDIGE TREPPEN) ERFORDERLICH.

d. BEI AUFTENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜßSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

- 5. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDSCHOSSGRUNDRIß UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

- 6. UNVERMEIDBARE LÄRM-, STAUB-, LICHT- UND GERUCHSEMISSIONEN DURCHLANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE UND VON LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN (Z.B. NACHTARBEIT ZUR ERNTEZEIT) SIND ZU DULDEN.

- 7. SCHÖNENDER UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN:

BEI ALLEN BAU- UND PLANUNGSMASSNAHMEN SIND DIE GRUNDSÄTZE DES SPARSAMEN UND SCHÖNENDEN UMGANGS MIT BODEN ZU BEACHTEN UND ENTSPRECHEND ANZUWENDEN.

DER NACHWEIS ÜBER DEN SCHÖNENDEN UMGANG MIT DEM BODEN KANN ÜBER EIN BODENMANAGEMENTKONZEPT ERFOLGEN.

8. AUFGEFUNDENE BODENDENKÄLER SIND GEMÄSS ART 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN. DIE AUFGEFUNDENEN GEGENSTÄNDE UND DER FUNDORT SIND BIS ZUM ABLAUF VON EINER WOCH E NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.
9. DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNGEBIETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSBAUARBEITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLICHKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT FREISING, SG 41, ALTLASTEN, GEM. ART. 1 BayBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BayBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSGORUNG AUF BELASTETE BODEN ANZUWENDEN.
10. DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (Z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, GEOTHERMIE USW.) WIRD EMPFOHLEN UND IST DURCH NUTZUNG NICHT-REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDE VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) BZW. DIE GELTENDE ENERGIESPARVERORDNUNG (ENEV) ZU BEACHTEN.
11. DIN-VORSCHRIFTEN

DIE DIN-VORSCHRIFTEN FÜR FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HINWEISEN ANGEBENEN DIN-VORSCHRIFTEN SIND ZU BEZIEHEN (Z.B. DIN 4109, FASSUNG 1989 / DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG e.V.) ÜBER DEN BEUTH-VERLAG GmbH, BURGGRABENSTR. 6, 10787 BERLIN

D GRÜNORDNUNG

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE

1.1 FÜR DIE FESTGESETZTE BAUMPFLANZUNG IST FOLGENDE ART ZU VERWENDEN:

ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN; HOCHSTAMM 3xv STU 18-20

1.2 FÜR DIE FESTGESETZTE STRAUCHPFLANZUNG IM NORDEN SIND FOLGENDE HEIMISCHE ARTEN ZU VERWENDEN:

BERBERIS VULGARIS - BERBERITZE
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA X YLOSTEUM - HECKENKIRSCH E
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE
SALIX CAPREA - SAL-WEIDE
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

PLANZQUALITÄT: V. STR. 100-150 EINREIHG; PFLANZABSTAND IN DER REIHE 1,50 m

ES IST AUTOCHTHONES PFLANZMATERIAL ZU VERWENDEN.

1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

DIE VERWENDUNG NICHT STANDORTGERECHTER IMMERGRÜNER GEHÖLZE MIT NADEL- UND SCHUPPENARTIGEN BLÄTTERN IST ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT GESTATTET.

1.4 PFLANZFRIST

FESTGESETZTE PFLANZMASSNAHMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN MÜßSEN JEWEILS EIN JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT SEIN.

1.5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN:

1. DAUERHAFTER ERHALT ALTER ALTEN BÄUME AN DER HOHEN BÖSCHUNG. DIE BÄUME DÜRFEN AUCH DURCH ERDBEWEGUNG ODER VERDICHTUNGEN WURZELRAUM (=KRONENTRAUF + MINDESTENS 2 m) NICHT GESCHÄDGT WERDEN

2. BAUMFÄLLEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT ZWISCHEN 1. OKTOBER UND 28. FEBRUAR DURCHFÜHRT WERDEN.

1.6 DIE AUSGLEICHFLÄCHE (1 059 qm) WIRD AUF FLURNUMMER 245/25 GEMARKUNG TUNZHAUSEN AUSGEWIESEN. SIE IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND WIRD IHM VERBINDLICH ZUGEO RNET. SIE IST VOR SATZUNGSBESCHLUß DINGLICH ZU SICHERN UND DEM LANDRATSAMT FREISING, ÜNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE ZU MELDEN. DIE MASSNAHMEN AUF DER AUSGLEICHFLÄCHE SIND IM AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN UND IN DER BEGRÜNDUNG NAHER ERLÄUTET.

- 2. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:

2.1 FENSTERLOSE FASSADEN SIND NACH MÖGLICHKEIT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

2.2 ES WIRD EMPFOHLEN, REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.

2.3 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.

2.4 ANFALLENDES ERODMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFÄHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSGORGEN.

2.5 DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHÖNENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN.

DABEI IST ZU BEACHTEN:

 - GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNatSchG HABEN BAUMMASSNAHMEN UNTER GRÖSSTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKO SYSTEME ZU ERFOLGEN
 - NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMMASCHINEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHBO DENFLÄCHEN ZUR VERMEIDUNG VON ZUSÄTZLICHER BODENVERDICHTUNG ZU UNTERLASSEN (VGL. § 1 ABS. 3 SATZ 2 BNatSchG).
 - GEM. § 2 ABS. 1 BNatSchG IST SICH GENERELL SO ZU VERHALTEN, DASS NATUR UND LANDSCHAFT NICHT MEHR ALS NACH DEN UMS TÄNDEN UNVERMEIDBAR BEINTRÄCHTIGT WERDEN.
 - ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNatSchG SIE DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELICHTEN.
 - GENERELL SIND BAUMMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN.
 - BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND DIE ZULÄSSIG.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BUCHSTRASSE" BESCHLOSSEN, DER AUFSTELLUNGSBESCHLUß WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT.
2. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "BUCHSTRASSE" IN DER FASSUNG VOM WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHEN BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM BIS BETEILIGT.
3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "BUCHSTRASSE" IN DER FASSUNG VOM WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
4. DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT MIT BESCHLUß DES GEMEINDERATES VOM DEN BEBAUUNGSPLAN "BUCHSTRASSE" GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GEMEINDE ALLERSHAUSEN, DEN

- SIEGEL-

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER

5. DAS LANDRATSAMT FREISING HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT BESCHIED VOM AZ GEMÄSS § 10 ABS. 2 BauGB GENEHMIGT.

6. AUSGEFERTIGT:

GEMEINDE ALLERSHAUSEN, DEN

- SIEGEL-

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER

7. DER SATZUNGSBESCHLUß ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANTT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDE ZU JEDERMANN EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BauGB UND DIE §§ 214 UND 215 BauGB WIRD HINGEWIESEN.

ALLERSHAUSEN, DEN

- SIEGEL-

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER

BLATT 1

GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN "BUCHSTRASSE"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF
GESATZT

23.09.2025

WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER



Peter Wacker
Dir.-Ing. Stadtplaner

Architekt
Bauabg.

Architekt VFA
Bauhndr. 3
8060 München
info@wacker-architekt.de
Fax: 089 3690020

Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Architekt
Bauabg.

Architekt VFA
Bauhndr. 3
8060 München
info@wacker-architekt.de
Fax: 089 3690020