

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. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZES VOM 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
 - § 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 - BayNatSchG) VOM 23. FEBRUAR 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 10 DES GESETZES VOM 25.07.2025 (GVBl. S. 254) UND § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) VOM 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23.10.2024 (BGBl. 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-I), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 1 VOM 23.12.2024 (GVBl. S. 637);
 - ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 2 DES GESETZES VOM 23.12.2025 (GVBl. S. 657), DURCH § 4 DES GESETZES VOM 23.12.2025 (GVBl. S. 667) UND DURCH § 3 DES GESETZES VOM 23.12.2025 (GVBl. S. 689);
 - 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 PLANNINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG - PlanZv) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH §6 DES GESETZES VOM 12. AUGUST 2025 (BGBl. I Nr. 189) GEÄNDERT WORDEN IST, DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

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

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
DES BEBAUUNGSPLANES

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN
 4. VERKEHRSFLÄCHEN
 5. GRÜNFLÄCHEN
 6. HINWEISE
- 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2.1 NUTZUNGSSCHABLONE
- | MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL. (=GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN (z.B. GRZ =0,40) | ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG FÜR HAUPT- UND NEBENANLAGEN (z.B. 25° - 35°) |
|---|--|
| ZULÄSSIGE BAUWEISE (z.B. OE) | MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE (z.B. WH 6,20m) |
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BauNVO
oE, oD OFFENE BAUWEISE, ZUGELASSEN SIND EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER
- 3.1 BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METERN
- 3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN, 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 VORHANDENEN, 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 METERN U. NN (SIEHE B. ZIFFER 4.)

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

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
4. UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO IN GERINGFÜGIGEM AUSSASS ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN.
5. IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET IST EIN VORTRETEN VON EINGESCHOSSIGEN GEBÄUDETEILEN, DEREN AUSSENFLÄCHEN ÜBERWIEGEND VERGLAST SIND (WINTERGARTEN), AN HAUS ANGEBAUTE PERGOLEN UND VERANDEN, ÜBER DIE BAUGRENZE 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 DABEI 3,70 m ÜBER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS NICHT ÜBERSCHREITEN.
6. IN DEM GESAMTEN WOHNGEBIET 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, BEI BALKONEN ÜBER DIE GEBÄUDECKE IST EINE AUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 5,00 m ZULÄSSIG. BALKONE DÜRFEN, GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER HAUPTANLAGE, EINE TIEFE VON 2,00 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
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.
8. VOR GARAGEN UND TIEFGARGENEINFAHRTEN IST EIN STAUERAUM VON MINDESTENS 5 m AUSZUBILDEN.
9. DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH DEN BESTIMMUNGEN DES ART.6 BayBO.
10. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
11. DIE WANDHÖHE DES WOHNGEBÄUDES AB DEM BEZUGSPUNKT BETRÄGT MAXIMAL 6,20 M.
12. DER HÖHENBEZUGSPUNKT LIEGT BEI 466,40 M ÜNN.
13. 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.
14. AUSSERE GESTALTUNG
15. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG:
16. 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 ANTHRACIT. DACHAUFBAUTEN SIND DAVON AUSGENOMMEN.
17. DACHFORM / DACHGESTALTUNG FÜR GARAGEN UND CARPORTS:
18. FÜR GARAGEN UND CARPORTS SIND BEGRÜNTE (EXTENSIV ODER INTENSIV) FLACHDÄCHER UND SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG.
19. GAUBEN SIND ZULÄSSIG. HERBEI SIND AUSSCHLIESSLICH STEHENDE GAUBEN ODER SCHLEPPGAUBEN ZUGELASSEN. DIE BREITE DER GAUBE DARF BEI EINZELHÄUSERN 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
20. BEI GAUBEN MUSS DER OBERE ANSCHLUSS DER ABSCHLEPPUNG AN DAS HAUPTDACH MINDESTENS 1 m UNTER DEM FIRST LIEGEN.

8. AUFGEFUNDENE BODENDENKMÄLER 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 WOCHEN NACH DER ANZEIGE UNVERÄNDERT ZU BELASSEN.
9. DIE MASSNAHME- UND PRÜFWERTE DER BUNDESBODENSCHUTZVERORDNUNG FÜR WOHNGEBIETE SIND EINZUHALTEN. SOLLTEN BEI BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN ODER AUSBAUBEREITEN ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSMIT FREISING, SG 41, ALTLASTEN, GEM. ART. 1 BayBodSchG, ZU BENACHRICHTIGEN. DIE VORGABEN DES BayBodSchG SIND HINSICHTLICH SEPARIERUNG, UNTERSUCHUNG UND ENTSORGUNG AUF BELASTETE BODEN ANZUWENDEN.
10. DIE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (Z.B. PHOTOVOLTAIK, SOLARTHERMIE, GEOTHERMIE USV.) WIRD EMPFOHLEN UND NICHT-REGENERATIVER ENERGIEN VORZUZIEHEN. BEI DER ERRICHTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE GELTENDEN VORGABEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG) BZW. DIE GELTENDEN ENERGIESPARVERORDNUNG (ENEV) ZU BEACHTEN.
11. DIN-VORSCHRIFTEN
12. DIE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, PLANBEGRÜNDUNG UND HINWEISEN ANGEgebenEN 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 XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH, ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, SALIX CAPREA - SAL-WEIDE, VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
- 1.3 SONSTIGE STRAUCHPFLANZUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN
- 1.4 PFLANZFRIST
- 1.5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN:
- 1.6 DÄUERHAFTER ERHALT ALTER ALLEN BÄUME AN DER HOHEN BÖSCHUNG. DIE BÄUME DÜRFEN AUCH DURCH ERDBEWEGUNG ODER VERDICHTUNGEN WURZELRAUM (=KRONENTRAUPE + MINDESTENS 2 m) NICHT GESCHÄDGT WERDEN. 2. BAUMPFLÄNDEN DÜRFEN NUR IN DER ZEIT ZWISCHEN 1. OKTOBER UND 28. FEBRUAR DURCHFÜHRT WERDEN.
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 ANFALLEDES ERDMATERIAL IM ZUGE DER BAUFELDFREIMACHUNG IST ABZUFÄHREN UND FACHGERECHT ZU ENTSORGEN.
- 2.5 DIE GEPLANTEN BAUMMASSNAHMEN HABEN IN NATURSCHONENDER BAUWEISE ZU ERFOLGEN. DABEI IST ZU BEACHTEN: - GEM. § 1 ABS. 2 SATZ 2 BNatSchG HABEN BAUMMASSNAHMEN UNTER GRÖSSTMÖGLICHER RÜCKSICHTNAHME AUF ANGRENZENDE ÖKOSYSTEME ZU ERFOLGEN. - NACH (STARK-)REGENEREIGNISSEN UND BEI HOHER BODENFEUCHTIGKEIT IST DER BETRIEB VON SCHWEREN BAUMSCHNITTEN AUF ACKER-, GRÜN- UND ROHBODENFLÄCHEN 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 UMGABEN UNVERMEIDBAR BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. - ZUR VERMEIDUNG VON STÖRUNGEN GEM. § 39 ABS. 1 SATZ 1 BNatSchG IST DIE BAUSTELLE MIT INSEKTENFREUNDLICHEN LEUCHTMITTELN ZU BELECHTEN. GENERELL SIND BAUMMASSNAHMEN IN DÄMMERUNGS- BZW. NACHTSTUNDEN JEDOCH ZU VERMEIDEN. - BEI ALLEN BAUMMASSNAHMEN SIND NUR INERTE, UMWELTFREUNDLICHE STOFFE UND OLE ZULÄSSIG.

BLATT 1

GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN
"BUCHSTRASSE"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000 BLATT 1

ENTWURF
GEÄNDERT
GESATZT

23.09.2025
14.04.2026

WACKER ARCHITEKT - STADTPLANER

MARTIN VAAS
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft

Peter Wacker
Dir.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker
Dir.-Ing. Stadtplaner

Architekt

Architekt VFA

Gründungsdatum: 16.08.2000
Gründungsdatum: 16.08.2000

Standort: 80804 München
Standort: 80804 München

Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG