

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLERSHAUSEN "AMPERFELD II"**

**GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS FREISING**

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (1) BauNVO

1.2



Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

WH 3,80 m

max. Wandhöhe bei Einzelhäusern E+D

2.1.2

WH 6,00 m

max. Wandhöhe bei Doppelhäusern E+1+D

2.1.3

WH 6,00 m

max. Wandhöhe bei Pultdachhäusern (E+1)

2.2

0,4

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

2.3

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze

3.1



offene Bauweise

3.2



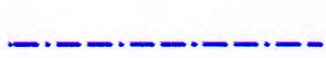
Nur Einzelhäuser zulässig

3.3



Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.4



Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

4.1



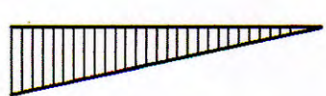
Straßenverkehrsfläche mit Mehrzweckstreifen (Parken, Baumreihe, Straßenbegleitgrün)

4.2



Geh- und Radweg

4.3








Sichtfeld
Es ist von Baulichkeiten jeder Art, Anpflanzungen und Ablagerungen von mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten. Geplante Bäume müssen eine astfreie Stammhöhe von min. 2,30 m haben

4.4









Straßenbegrenzungslinie



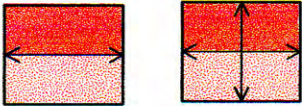

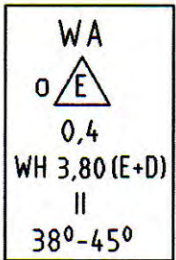
Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- 5.2  Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung
- 5.3  Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung im Straßenraum oder im Mehrzweckstreifen
- 5.4  Erhaltung von Bäumen
- 5.5  Obstbaum zu pflanzen, mit Bereichsbindung am südlichen Ortsrand

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Verbindliche Firstrichtung
- 6.2  Einfahrt
- 6.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.4  Garage
- 6.5  Umgrenzung der Fläche für Garagen und Nebenanlagen; z.B. Räume für Müll und Wertstoffe, Fahrräder, Kinderwagen, Gartengeräte
- 6.6  Abgrenzung des Maßes der Nutzung

B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR ZEICHNERISCHE HINWEISE

1.  Nummer der Bauparzelle
2.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Form der Baukörper mit festgesetzter bzw. empfohlener Firstrichtung
4.  Empfehlung:
Pflasterflächen zur Gliederung der Straße und Markierung der Straßeneingänge
5. Füllschablone:
- z.B. 
1. Art der baulichen Nutzung
 2. Bauweise
 3. Grundflächenzahl
 4. Wandhöhe
 5. Zahl der Vollgeschosse
 6. Dachneigung

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLERSHAUSEN - AMPERFELD II
1. ÄNDERUNG**

**GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS FREISING**

I. Präambel

Die Gemeinde Allershausen erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der 1. Änderung vom ~~11.02.2003~~ als

SATZUNG

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II. (s. Regelbeispiele)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4

Die maximale Wandhöhe bei Einzelhäusern (E+D) beträgt 3,80 m, bei Doppelhäusern (E+1+D) 6,00 m, bei Pultdachhäusern (E+1) 6,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

2 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Beim Bau von Doppelhäusern ist der Standort der Garagen jeweils zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und der Giebelwand des Doppelhauses festgesetzt.

3 Hauptgebäude

3.1 Gebäudeabmessungen; Einfügung in das Gelände

3.1.1 Gebäudeproportion

Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.

Anbauten wie z.B. Erker oder Wintergärten sind zulässig und können die Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten.

3.1.2 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage ist an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Höhen der Nachbargrundstücke anzupassen.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau liegen, gemessen am Haupteingang.

3.2 Dach

3.2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung muss beim Bautyp E + D 38° bis 45°, beim Bautyp E + 1 + D 33° bis 38°, beim Pultdachhaus 5° bis 15° betragen.

[Ausnahmen bei der Dachform sind z.B. beim Bau von Niedrigenergiehäusern zulässig (z.B. Pultdach)]. *Entfällt!*

3.2.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen gestalterisch zum Hauptgebäude passen.

Zwerchhäuser sind zulässig einschließlich der Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe.

3.2.3 Dachüberstände

Dachüberstände sind traufseitig und giebelseitig bis 0,80 m zulässig.

3.3 Materialien

3.3.1 Fassade

Bei der Fassadengestaltung sind nur Außenputze mit ruhiger Struktur zulässig, die mit hellen, gedeckten Farben gestrichen sind und Holz.

3.3.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zugelassen. Bei Pultdächern sind auch andere Materialien zulässig, z. B. Blech. Auffällige Farben wie z.B. grün, blau und gelb sind nicht zulässig.

4 Nebengebäude, Garagen

4.1 Festsetzungen für Nebengebäude und Garagen

[Die Gestaltung der Nebengebäude und Garagen muss auf die Gestaltung der Hauptgebäude abgestimmt sein.] *Entfällt!*

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,00 m Tiefe freizuhalten und offen anzulegen.

Carports sind zulässig.

4.2 Wandhöhen und Giebelbreiten

Die Wandhöhe darf max. 3,00 m betragen.

Die Giebelbreite der Nebengebäude darf max. 8,00 m betragen.

4.3 Dach

Die Dachform ist freigestellt. Dachneigung: max. 45°. Flachdächer müssen begrünt werden.

5 Stellplatzrichtzahlen

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen wird verwiesen.

6 Grünordnung

6.1 Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung

6.1.1 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm der folgenden Listen zu pflanzen. Durch Pflanzgebot festgelegte Straßenbäume und Obstbäume werden angerechnet. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.

6.1.2 Baumarten I. Ordnung (großkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 – 14 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stieleiche

6.1.3 Baumarten II. Ordnung (klein- und mittelkronige Laubbäume):

Mindestgröße: Hochstamm STU 12 – 14 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeer
Obstbaum (auch Nussbaum)	Hochstämme ab 8 cm Stammumfang

6.2 Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung**6.2.1 Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums**

Es sind sowohl auf öffentlicher, wie auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen. Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zur Straße darf maximal 2,0 m betragen. Es ist zulässig den eingetragenen Standort parallel zur Straße zu verschieben, jeweils in Abhängigkeit von der Lage des Hauses, von Einfahrten oder Versorgungsleitungen.

6.2.2 Laubbäume zur Straßenbepflanzung:

Mindestgröße: Hochstamm, STU 14 – 16 cm (keine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)	
Acer platanoides	Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus	Bergahorn in geeigneten Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde in geeigneten Sorten
Tilia vulgaris "Pallida"	Kaiserlinde
Crataegus laevigata	Rotdorn 'Paul's Scarlett'
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

6.2.3 Zu pflanzende Obstbäume am südlichen Ortsrand

Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes sind am südlichen Ortsrand pro Grundstück 4 Obstbäume zu pflanzen. Es gilt als Mindestgröße: Hochstamm ab 8 cm

Stammumfang. Es wird empfohlen Lokalsorten und widerstandsfähige Obstbaumsorten zu verwenden.

6.3 Zu pflanzende Sträucher

Es gilt als Mindestgröße: VSTR (verpflanzte Sträucher), 4 Triebe, 60/100 cm, Es sind Sträucher der folgenden Liste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Rosa canina	Wildrose, Hundsrose
Rosa rubrifolia	Wildrose, Hechtrose
Rosa rubiginosa	Wildrose, Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Salweide

6.4 Öffentliche Grünfläche und Freifläche des Kindergartens

Die öffentliche Grünfläche und die Freifläche des Kindergartens ist unter Verwendung heimischer Bäume und Sträucher vorzugsweise aus den Listen 6.1.2, 6.1.3 und 6.3 anzulegen.

Im Spielplatzbereich dürfen Pflanzen mit giftigen und/oder unverträglichen Teilen nicht gepflanzt werden.

7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Zäunen entlang der Straße sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und max. 1,20 m Höhe zulässig. Sockel sind aus tierökologischen Gründen nicht zulässig.

An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1,2 m Höhe ohne Sockel zulässig.

8 Entwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in eine Zisterne auf dem Grundstück eingeleitet und gesammelt werden. Der Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen.

9 Minimierung der Versiegelung

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

10 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

10.1 Ausgleichsfläche A1

Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach §1a Abs. 3 BauGB auf Flnr. 208, Gemarkung Aiterbach als externe ökologische Ausgleichsfläche Nr. A1 gemäß Beiplan.

Festlegung der Maßnahmen:

- Geländeabtrag und Vernässung der erhöhten und bisher ackerbaulich genutzten Teilflächen, Heublumensaat
- Anlage eines Amphibientümpels, Sukzession und Turnusmahd in Teilbereichen der aufgewerteten Fläche
- Sicherung des bisherigen Nasswiesenstreifens Biotop durch Fortführung der Mahd (ohne Aufwertung)

10.2 Ausgleichsfläche A2

Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach §1a Abs. 3 BauGB auf Flnr. 483, Gemarkung Tünzhausen als externe ökologische Ausgleichsfläche Nr. A2 gemäß Beiplan.

Festlegung der Maßnahmen:

- Sukzessionsentwicklung in Richtung Hochstaudenflur und Auwald auf dem Wiesenstreifen entlang der Amper nördlich des Amperdamms
- Initialpflanzung von Landschaftsgehölzen in Teilbereichen

10.3 Ausgleichsfläche A3

Festsetzung einer Ausgleichsfläche nach §1a Abs. 3 BauGB auf Flnr. 484, Gemarkung Tünzhausen als externe ökologische Ausgleichsfläche Nr. A3 gemäß Beiplan.

Festlegung der Maßnahmen:

- Anlage eines Amphibientümpels und Geländemulden mit unterschiedlichen Standorten, Heublumensaat
- Sukzessionsentwicklung für Feuchtvegetation bzw. Initialvegetation auf Kies.

11 Immissionsschutz

„Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der A 9 nach Osten zu orientieren“.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Beim Bau der Wohngebäude (und des Kindergartens) wird dem nötigen Lärmschutz nach DIN 18005 Rechnung getragen.
2. Das geplante Baugebiet grenzt im Westen an das Überschwemmungsgebiet der Amper (Fluss-km ca. 37,200 bis 37,500). Beim hundertjährigen Hochwasserabfluss in der Amper sind Wasserstände im südlichen Bereich des Baugebietes von 441,75 m ü NN, die bis zum nördlichen Ende des Baugebietes auf 441,50 m ü NN fallen können, zu erwarten. Weiterhin muss mit Grundwasserständen, die bis an die Geländeoberkante reichen können, gerechnet werden. Die geplanten Bauvorhaben sind nach den a.a.R.d.T. gegen drückendes Wasser und Rückstau entsprechend zu sichern.