



Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9-Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet



Dorfgebiet



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Firstrichtung, Satteldach



Dachfläche als Energieträger, Gestaltung nicht festgelegt



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Strassenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt



Öffentlicher Rad und Fußweg



Öffentlicher Fußweg

Ga Garage



Gemeinschaftsgarage

▼ Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und § 9 Abs. 1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)



Elektrizität

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Bewirtschaftungsregel:

Extensive Mahd, einmal im Jahr, Abfahren des Grünguts,
keine Düngung

Wasserflächen und Fächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs 2 Nr 7 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr 16 und Abs 6 BauGB)



Fließgewässer



Überschwemmungsgebiet HQ 100

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs 2 Nr 10 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr 20, 25 und Abs 6 BauGB)



Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzgesetzes



Bäume zu pflanzen nach Pflanzschema



Nadelbäume Bestand



Laubbäume zu erhalten

Hinweise durch Planzeichen



Bestandsgebäude



Nebengebäude Bestand



Bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Parzellierung



Maßkette

FLNR 101/4

Flurnummer

Kartengrundlage: Vermessungsamt Freising

Textliche Festsetzungen:

Mass der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl max. 0,45 für WA, und max. 0,6 für MD

Bauweise

offene Bauweise

Aus städtebaulichen Gründen werden in Einzelsituationen die Abstandsflächen unterschritten (enge Reihe). Die Brandvorschriften sind einzuhalten.

Bauliche Gestaltung

1. Baukörper Das Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite muß $\geq 1,3$ zu 1 betragen (gilt nicht für zusammengebaute Häuser). Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig auszubilden.
Doppelhaushälften, Reihenhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
2. Anbauten: Anbauten dürfen gartenseitig bis 2,0m über die Baugrenze hinausragen.
Alle Anbauten sind mit einem zum Hauptbaukörper ansteigenden Pultdach auszuführen. Das Abschleppen des Hauptdaches ist nicht zulässig.
3. Wand: Wandhöhe über natürlicher Geländeoberkante im Gebiet WA max. 6,0m
im Gebiet MD max. 7m, bei E+D max. 3,7m in den Gebieten WA und MD
Material: Putz und/oder Holzverschalung
4. Höhenlage Höhenlage der FOK Aufenthaltsräume östlich der Ampertalstraße auf 442,0m üNN,
Höhenlage der FOK Aufenthaltsräume westlich der Ampertalstraße auf 442,5m üNN,
5. Hauptbaukörper Symmetrisches Satteldach
Dachdeckung: Ziegel, naturrot, Traufe und Ortgang max. 60cm Überstand.
Dachflächenfenster max. 2 Öffnungen pro Dachseite, max. 1qm
Bei Baukörper E+D, Dachneigung 40°
Summe aller Öffnungen und Aufbauten in ihrer Breite darf 1/3 der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten
Bei Baukörper E+1, Dachneigung 30° sind keine Dachaufbauten zulässig.
6. Solaranlagen: Auf Hauptbaukörper nicht zulässig. Auf Anbauten und Stellplätzen erwünscht.

Grünordnung und Freiflächen

Retentionsausgleich innerhalb des Überschwemmungsgebietes:

Für jeden qm neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Retentionsraum mit dem Faktor 0,4mxqm auf die private, überbaute Grundstücksfläche nachzuweisen.

Aufschüttungen (außerhalb der überbaubaren Flächen) sind unzulässig.

Die Oberflächen der geplanten Verkehrsflächen und Garagen dürfen nicht über dem natürlichen Gelände liegen.

Private Grünflächen:

Je 200m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser und Dachwasser sind auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versickern.

Stellplätze:

Je 3 Stellplätze ist ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

Beläge:

Zur Befestigung der Stellplätze und der Garagenzufahrten werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Zäune:

Zäune sind grundsätzlich sockellos auszubilden.

Straßenseitige Zäune sind als Holzlattenzäune zu errichten.

Die Zaunanlagen am Mühlkanal sind als sockellose grüne Maschendrahtzäune mit einem Mindestabstand von 5m zur Böschungsoberkante der Ufer und einer max. Höhe von 1m auszubilden.

Pflanzschemata:

Für die nachfolgenden Bereiche werden Pflanzschemata festgesetzt:

Pflanzschema Mühlkanal

Das Umfeld des Mühlkanals ist als Biotop Nr. 139/8 ausgewiesen.

Die Bepflanzung wird gesichert und ergänzt.

Bäume Hochstamm, 3xv, STU 14/16	Hasel	- Corylus avellana
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Holunder	- Sambucus nigra
Esche - Fraxinus excelsior	Hartriegel	- Cornus sanguinea
	Schlehe	- Prunus spinosa
	Weiden	- Salix in Arten
Straucher u. Heister 150 u 150/200	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Silberweide - Salix alba	Schneeball	- Viburnum opulus
Erie - Alnus glutinosa	Faulbaum	- Rhamnus frangula

Pflanzschema Schulstraße

Haupterschließungsstraße mit intensivem Gehverkehr zur Schule, beidseitig Gehweg.

Parkplatzbegrünung:

Bäume Hochstamm und Heister 2xv., Stu. 20/25
Wildbirne - *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'
Baumhasel - *Corylus colurna*

Pflanzschema Fußwege

Verbindungswege zwischen den Baugebieten und dem Ortskern.

Belag wassergebundene Decke oder Betonplatten, Fruchtbäume wegbegleitend.

Bäume Hochstamm,

heimische Obstbaumarten und Fruchtbäume

Pflanzschema Spielplätze

Bepflanzung mit heimischen, ungiftigen, weichen Gehölzen,
abgestimmt auf feuchten Standort.

Bäume Hochstamm und Heister, 2xv., Stu. 14/16		Straucher 2xv., 100/150	
Weiden - <i>Salix</i> in Arten		Felsenbirne - <i>Amelanchier canadensis</i>	
Erlen - <i>Alnus glutinosa</i>		Holunder - <i>Sambucus nigra</i>	
Wildkirsche - <i>Prunus avium</i>		Haselnuß - <i>Corylus avellana</i>	
		Wildapfel - <i>Malus sylvestris</i>	
		Flieder - <i>Syringa vulgaris</i>	
		Heibuche - <i>Carpinus betulus</i>	
		Weiden - <i>Salix</i> in Arten	

Pflanzschema Private Grünflächen

Nadelbäume sind langfristig zugunsten heimischer Laubbäume zu entfernen.

Im Einfahrtbereich ist je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen,
abschirmende Hecken entlang der Grundstücksgrenzen mit heimischen
Feldgehölzen

Bäume Hochstamm, 3xv., STU 14/16		Straucher 2xv., 100/150	
Robinie - <i>Robinia pseudoplatanus</i>		Haselnuß - <i>Corylus avellana</i>	
Ahorn - <i>Acer</i> in Arten		Brombeere - <i>Rubus</i> in Arten	
Birke - <i>Betula pendula</i>		Schlehe - <i>Prunus spinosa</i>	
Buche - <i>Fagus sylvatica</i>		Flieder - <i>Syringa vulgaris</i>	
Linde - <i>Tilia</i> in Arten		Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i>	
Heibuche - <i>Carpinus betulus</i>		Weichsel - <i>Prunus mahaleb</i>	
Feldhorn - <i>Acer campestre</i>		Pfaffenhutchen - <i>Euonymus europaeus</i>	
Kastanie - <i>Aesculus hippocastanum</i>		Schneeball - <i>Viburnum opulus</i>	
Wildkirsche - <i>Prunus avium</i>		Hartnigel - <i>Cornus sanguinea</i>	
Walnuß - <i>Juglans regia</i>		Kornelkirsche - <i>Cornus mas</i>	
Obstbäume Hochstamm		Rosen - <i>Rosa</i> in Arten	
		und vergleichbare Arten	

Geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen mit heimischen Laubbölzern:

Straucher 2xv., 100/150	
Feldhorn - <i>Acer campestre</i>	
Heibuche - <i>Carpinus betulus</i>	
Kornelkirsche - <i>Cornus mas</i>	
Liguster - <i>Ligustrum vulgare</i>	

Gemeinde Allershausen

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Ampertalstrasse

Fassung 26.11.1997/ geändert am 27.10.1998, geändert am 24.11.1998

Planung: Prof. Dipl. Ing. M. Reichenbach-Klinke
Dipl. Ing. H. Schraner, Architekten
Dipl. Ing. H. Brenner, Landschaftsarchitekt

Die Gemeinde, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der BayBo, der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990)
Entwurf vom 26.11.1997

Satzung Bebauungsplan „Ampertalstrasse“

Für die Aufstellung des Entwurfes wurde Prof. Dipl. Ing. M. Reichenbach-Klinke beauftragt.



Allershausen, den 09.09.1999


Popp, 1. Bürgermeister

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am 03.11.1992 gefaßt und ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.



Allershausen, den 09.09.1999

Popp, 1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Gemeinderat am 16.12.1997 gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 19.02.1998 bis 19.03.1999 offengelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich an der Amtstafel am 26.01.1998 bekanntgemacht.



Allershausen, den 09.09.1999

Popp, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat gem. § 10 und Art. 91 Abs. 3 BayBO am 24.11.1998 den Bebauungsentwurf als Satzung beschlossen.



Allershausen, den 09.09.1999

Popp, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung vom 17.08.1999 in Kraft.



Allershausen, den 09.09.1999

Popp, 1. Bürgermeister