

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AMPERTALSTRASSE"

GEMEINDE ALLERSHAUSEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB:1:500 FORMAT:1.05x0.60=0.63m² PROJ.NR.:11 551 DATUM:14.09.2005

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

NUTZUNGSSCHABLONEN

















ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOBBE	ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOBBE	ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOBBE
WA		II	WA		II	WA		II
1 WE			1 WE			1 WE		
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
1	0.4	0.7	2	0.4	0.7	3	0.4	0.7
BAUWEISE	DACHFORM		BAUWEISE	DACHFORM		BAUWEISE	DACHFORM	
a	gen. Dächer/ siehe Text		a	gen. Dächer/ siehe Text		a	gen. Dächer/ siehe Text	

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, in der derzeit geltenden Fassung.
4. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593) geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975), in der derzeit geltenden Fassung.
6. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit geltenden Fassung.
7. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
0,4	Grundflächenzahl GRZ max.
	Geschossflächenzahl GFZ max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmass)
	Hauptgebäuerichtung, hier festgesetzte Hauptfistrichtung
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich / Spielstraße -
	private Verkehrsfläche
	Ga=Garagen / GGa=Gemeinschaftsgaragen
	Strassenbegrenzungslinie
	Rad- und Fußweg
	Zufahrt zu Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
z.B. 1	Ordnungsziffer
	Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Überschwemmungsgebiet HQ 100
---	------------------------------

SONSTIGES

	empfohlene Grundstücksgrenze
	Grenze unterschiedlicher Nutzung

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4-9) BAUNVO)

Die in § 4 (2) Ziffer 3 genannten Anlagen sind nicht zulässig.

Im gesamten Planbereich werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für nicht zulässig erklärt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Grundflächenzahl max. 0,4

Geschossflächenzahl max. 0,7

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die max. Wandhöhe bei Einzelhäusern (E+D) beträgt 3,80 m, bei Doppelhäusern (E+1+D) 6,0 m, bei Pultdachhäusern (E+1) 6,0 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich ist hierbei die offene Bauweise vorgesehen mit seitlichem Grenzabständen gemäß Bauordnungsrecht, jedoch werden folgende Einschränkungen für die max. Breite (Frontlänge) und Tiefe der Baukörper festgesetzt:

Das Einzelhaus darf max. 12,0 m breit und 14,0 m tief sein.
Die Doppelhaushälfte darf max. 7,0 m breit und 12,0 m tief sein.

Im Ordnungsbereich 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im Ordnungsbereich 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
Im Ordnungsbereich 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptgebäuerichtung) sind in der durch das <-----> Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Vor Garagen und geschlossenen Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die max. Höhenlage der Fußbodenoberkante für Aufenthaltsräume westlich der Ampertalstraße wird auf 442.5 m UNN festgesetzt.

1.7 BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von 1 Wohneinheit pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte darf nicht überschritten werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Retentionsausgleich innerhalb des Überschwemmungsgebiets:

Je Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist ein Retentionsraum von 0,4 m³ auf der privaten, überbauten Grundstücksfläche nachzuweisen.

(Hinweis: Hiervon betroffen sind nur die Bereiche ganz im Süden der Planänderung).

Erhalt des Grüngürtels entlang des Mühlkanals:

Der Erhalt des Grüngürtels als leistungsfähiger Gewässerrandstreifen ist entlang des Mühlkanals sicherzustellen. Abgängige und nicht mehr haltbare Bäume sind weitestgehend durch gleichartige und standortgerechte Bäume zu ersetzen.

1.10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Ziff. 25a BauGB)

Private Grundstücke

Mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche sind zur inneren Durchgrünung des Plangebiets überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenzen mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je Grundstück sind mindestens ein Laubbaumhochstamm und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl Bäume Hochstamm (3xv, STU 14/16):

Ahorn, Birke, Buche, Linde, Hainbuche, Feldahorn, Kastanie, Wildkirsche, Walnuß

Artenauswahl Sträucher (2xv, 100/150):

Hoselnuß, Brombeere, Schlehe, Flieder, Heckenkirsche, Weichsel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hartriegel, Cornelkirsche, Rosen und vergleichbare Arten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Doppelhaushälften sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk und/oder Holzverschalung zu verwenden.

2.2 DACHGESTALTUNG

DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGLIEDERUNG UND DACHGESTALTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude und Garagen nur das geneigte Dach zulässig.

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss beim Bautyp E+D 30° bis 45°, beim Bautyp E+1+D 30° bis 35° und beim Pultdachhaus 5° bis 15° betragen.

Beim Haustyp E+D sind Dachaufbauten zulässig. Beim Haustyp E+1+D sind nur Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten müssen gestalterisch zum Hauptgebäude passen. Zwerchhäuser sind zulässig einschließlich der Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe.

Dacheindeckung: Ziegel oder vergleichbare ortsubliche Dacheindeckung. Farbe: Naturrot. Traufe und Ortsgang max. 40 cm Überstand.

Dachgliederung: Die Summe aller Öffnungen und Aufbauten in ihrer Breite darf 1/3 der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

2.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Holzlattenzäunen zulässig. Zäune sind sockellos auszubilden. Einfriedungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m erreichen.

2.4 STELLPLÄTZE

Auf den privaten Grundstücksflächen sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen und dauerhaft vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird hierauf nicht angerechnet.

2.5 GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Befestigung und Gestaltung der privaten Zuwege, Hofflächen und Stellplätze dürfen nur wasser-durchlässige Beläge wie beispielweise wassergebundene Decke, Schotterrasen, Spurbahnwege mit Rasengittersteinen oder Pflasterbelag mit Breitfuge (> 1 cm) verwendet werden.

HINWEISE

Versickerung und Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser:

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern und/oder zurückzuhalten. Dies primär in flachen, bepflanzt Versickerungsmulden (Erdmulde). Sekundär ist, wenn eine Muldenversickerung nicht möglich ist, eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte vorzusehen. Bei einer Versickerung über Schächte kann mit Zustimmung der Gemeinde ein "Notüberlauf" in den bestehenden Mischwasserkanal erstellt werden. Es empfiehlt sich zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen. Deren Überlauf kann in die Versickerungsmulde entwässern.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Freising werden folgende Hinweise gegeben: 1. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) erlaubnisfrei. Es sind die "Technischen Regeln zum schadloosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW)" zu beachten. Dies bedeutet (nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes), dass eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Schächten kaum in Frage kommen dürfte, da der Mindestabstand zum Grundwasser kaum eingehalten werden kann. Im Übrigen ist eine Schachtversickerung ohnehin als Ausnahmefall zu betrachten. 2. Bei der Speicherung von Regenwasser in Zisternen ist eine Anrechnung des Zisternenvolumens auf die Größe der Versickerungsmulden nur möglich, wenn sog. Retentionszisternen eingesetzt werden.

Diese weisen neben dem Volumen für die Brauchwassernutzung noch ein zusätzliches Speichervolumen auf, das dann über die Sickermulden wieder entleert wird.

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Kellerentwässerung:

Bei einer Anhebung des Straßenniveaus kann es notwendig werden, dass Kellergeschosse nicht grundsätzlich im freien Gefälle schmutzwasserentsorgt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen für Kellergeschosse Hebeanlagen erforderlich werden.

Die Hinweise in der Begründung des Urplans zur Grünordnung und zum Umweltschutz sind zu beachten.

Kartengrundlage:

Vermessungsamt Freising, März 2004

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2004 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Wege eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB beschlossen.



Allershausen, den 13.10.2005...

.....
Popp
1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der von der 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB hat in der Zeit von 06.06.2005 bis 06.07.2005 stattgefunden.



Allershausen, den 13.10.2005...

.....
Popp
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 27.03.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Allershausen, den 13.10.2005...

.....
Popp
1. Bürgermeister

4. Der Verfahrensabschluss zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Ampertalstraße" wurde am 12.10.2005 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Allershausen, den 13.10.2005...

.....
Popp
1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AMPERTALSTRASSE"

GEMEINDE ALLERSHAUSEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSSTAB: 1:1.000 FORMAT: DIN A4 PROJ.NR.: 11 551 DATUM: 14.09.2005

BEARBEITUNG:

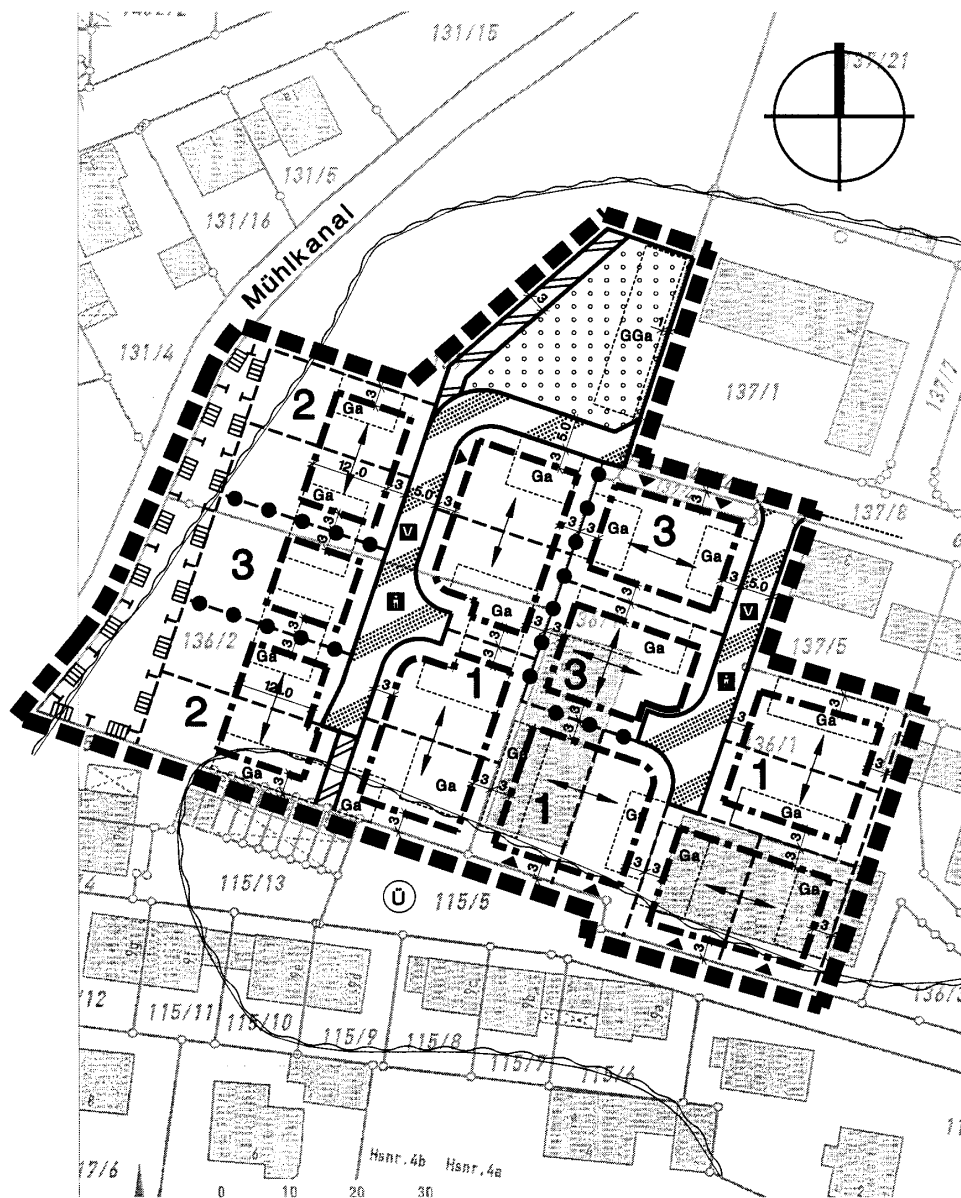
KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9836-0
TELEFAX 02605/9836-38
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

BEBAUUNGSPLAN M.1:1.000



14. September 2005


KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

NUTZUNGSSCHABLONEN

ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA		II	WA		II
1 WE			1 WE		
GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
1	0.4	(0.7)	2	0.4	(0.7)
	BAUWEISE			DACHFORM	
	a 	gen. Dächer/ siehe Text		a 	gen. Dächer/ siehe Text

ART DER BAUL. NUTZUNG		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
WA		II
1 WE		
GRUNDFLÄCHENZAHL		GESCHOSSFLÄCHENZAHL
3	0.4	(0.7)
	BAUWEISE	
	a 	gen. Dächer/ siehe Text

14. September 2005

KARST INGENIEURE GMBH

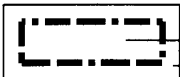








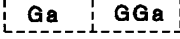



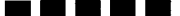

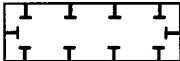
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
 AM BREITEN WEG 1
 TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
 TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
 info@karst-ingenieure.de
 www.karst-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG

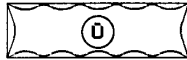
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	WA = Allgemeines Wohngebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
1 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
0,4	Grundflächenzahl GRZ max.
	Geschossflächenzahl GFZ max.
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmass)
	Hauptgebäuerichtung, hier festgesetzte Hauptfirstrichtung
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich / Spielstraße –
	private Verkehrsfläche
	Ga=Garagen / GGa=Gemeinschaftsgaragen
	Strassenbegrenzungslinie
	Rad- und Fußweg
	Zufahrt zu Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
z.B. 1	Ordnungsziffer
	Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

14. September 2005

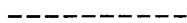


NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Überschwemmungsgebiet HQ 100

SONSTIGES



empfohlene Grundstücksgrenze



Grenze unterschiedlicher Nutzung



TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.1 ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4-9) BAUNVO)

Die in § 4 (2) Ziffer 3 genannten Anlagen sind nicht zulässig.

Im gesamten Planbereich werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für nicht zulässig erklärt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Grundflächenzahl max. 0,4

Geschossflächenzahl max. 0,7

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Die max. Wandhöhe bei Einzelhäusern (E+D) beträgt 3,80 m, bei Doppelhäusern (E+1+D) 6,0 m, bei Pultdachhäusern (E+1) 6,0 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich ist hierbei die offene Bauweise vorgesehen mit seitlichem Grenzabständen gemäß Bauordnungsrecht, jedoch werden folgende Einschränkungen für die max. Breite (Frontlänge) und Tiefe der Baukörper festgesetzt:

Das Einzelhaus darf max. 12,0 m breit und 14,0 m tief sein.
Die Doppelhaushälfte darf max. 7,0 m breit und 12,0 m tief sein.

Im Ordnungsbereich 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im Ordnungsbereich 2 sind nur Doppelhäuser zulässig.
Im Ordnungsbereich 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptgebäude-richtung) sind in der durch das <-----> Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

1.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Vor Garagen und geschlossenen Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

14. September 2005



1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Die max. Höhenlage der Fußbodenoberkante für Aufenthaltsräume westlich der Ampertalstraße wird auf 442.5 m UNN festgesetzt.

1.7 BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHNEINHEITEN PRO WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von 1 Wohneinheit pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte darf nicht überschritten werden.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Retentionsausgleich innerhalb des Überschwemmungsgebietes:

Je Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist ein Retentionsraum von 0,4 m³ auf der privaten, überbauten Grundstücksfläche nachzuweisen.

(Hinweis: Hiervon betroffen sind nur die Bereiche ganz im Süden der Planänderung).

Erhalt des Grungürtels entlang des Mühlkanals:

Der Erhalt des Grungürtels als leistungsfähiger Gewässerrandstreifen ist entlang des Mühlkanals sicherzustellen. Abgängige und nicht mehr haltbare Bäume sind weitestgehend durch gleichartige und standortgerechte Bäume zu ersetzen.

1.10 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Ziff. 25a BauGB)

Private Grundstücke

Mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche sind zur inneren Durchgrünung des Plangebietes überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenzen mit Gehölzgruppen aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je Grundstück sind mindestens ein Laubbaumhochstamm und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl Bäume Hochstamm (3xv., STU 14/16):

Ahorn, Birke, Buche, Linde, Hainbuche, Feldahorn, Kastanie, Wildkirsche, Walnuß

Artenauswahl Sträucher (2xv., 100/150):

Haselnuß, Brombeere, Schlehe, Flieder, Heckenkirsche, Weichsel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hartriegel, Cornelnkirsche, Rosen und vergleichbare Arten.

14. September 2005

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Doppelhaushälften sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk und/oder Holzverschalung zu verwenden.

2.2 DACHGESTALTUNG

DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGLIEDERUNG UND DACHGESTALTUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Hauptgebäude und Garagen nur das geneigte Dach zulässig.

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss beim Bautyp E+D 30° bis 45°, beim Bautyp E+1+D 30° bis 35° und beim Pultdachhaus 5° bis 15° betragen.

Beim Haustyp E+D sind Dachaufbauten zulässig. Beim Haustyp E+1+D sind nur Dachflächenfenster zulässig. Dachaufbauten müssen gestalterisch zum Hauptgebäude passen. Zwerchhäuser sind zulässig einschließlich der Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe.

Dacheindeckung: Ziegel oder vergleichbare ortsübliche Dacheindeckung, Farbe: Naturrot, Traufe und Ortgang max. 40 cm Überstand.

Dachgliederung: Die Summe aller Öffnungen und Aufbauten in ihrer Breite darf 1/3 der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.

2.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder Holzlattenzäunen zulässig. Zäune sind sockellos auszubilden. Einfriedungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m erreichen.

2.4 STELLPLÄTZE

Auf den privaten Grundstücksflächen sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen und dauerhaft vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird hierauf nicht angerechnet.

2.5 GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die Befestigung und Gestaltung der privaten Zuwege, Hofflächen und Stellplätze dürfen nur wasser- durchlässige Beläge wie beispielsweise wassergebundene Decke, Schotterrasen, Spurbahnwege mit Rosengittersteinen oder Pflasterbelag mit Breitfuge (> 1 cm) verwendet werden.

14. September 2005

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

HINWEISE

Versickerung und Rückhaltung von unbelastetem Oberflächenwasser:

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern und/oder zurückzuhalten. Dies primär in flachen, bepflanzen Versickerungsmulden (Erdmulde). Sekundär ist, wenn eine Muldenversickerung nicht möglich ist, eine Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte vorzusehen. Bei einer Versickerung über Schächte kann mit Zustimmung der Gemeinde ein "Notüberlauf" in den bestehenden Mischwasserkanal erstellt werden. Es empfiehlt sich zur Rückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen. Deren Überlauf kann in die Versickerungsmulde entwässern.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Freising werden folgende Hinweise gegeben: 1. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWF_{frei}) erlaubnisfrei. Es sind die "Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN_{GW})" zu beachten. Dies bedeutet (nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes), dass eine Versickerung des Niederschlagswassers mittels Schächten kaum in Frage kommen dürfte, da der Mindestabstand zum Grundwasser kaum eingehalten werden kann. Im Übrigen ist eine Schachtversickerung ohnehin als Ausnahmefall zu betrachten. 2. Bei der Speicherung von Regenwasser in Zisternen ist eine Anrechnung des Zisternenvolumens auf die Größe der Versickerungsmulden nur möglich, wenn sog. Retentionszisternen eingesetzt werden.

Diese weisen neben dem Volumen für die Brauchwassernutzung noch ein zusätzliches Speichervolumen auf, das dann über die Sickermulden wieder entleert wird.

Bodenschutz:

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.

Baumschutz:

Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Kellerentwässerung:

Bei einer Anhebung des Straßenniveaus kann es notwendig werden, dass Kellergeschosse nicht grundsätzlich im freien Gefälle schmutzwasserentsorgt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen für Kellergeschosse Hebeanlagen erforderlich werden.

Die Hinweise in der Begründung des Urplans zur Grünordnung und zum Umweltschutz sind zu beachten.

Kartengrundlage:

Vermessungsamt Freising, März 2004

14. September 2005

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de