

GEMEINDE  
LANDKREIS


ALLERSHAUSEN  
FREISING


# BEBAUUNGSPLAN "AMPERTALSTRASSE"

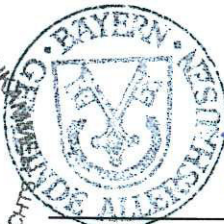
## 2. ÄNDERUNG (NEUAUFSTELLUNG IN TEILBEREICHEN)


BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/500 BLATT 1

|                  |            |
|------------------|------------|
| ENTWURF          | 22.03.2016 |
| GEÄ.             | 19.07.2016 |
| GEÄ.             | 09.05.2017 |
| GEÄ. UND GESATZT | 12.09.2017 |

  
WACKER  
ARCHITEKT - STADTPLANER

  
ARCHITEKT  
BY  
AK  
176 757

  
RUPERT POPP  
1. BÜRGERMEISTER



**wacker**  
Planungsgesellschaft

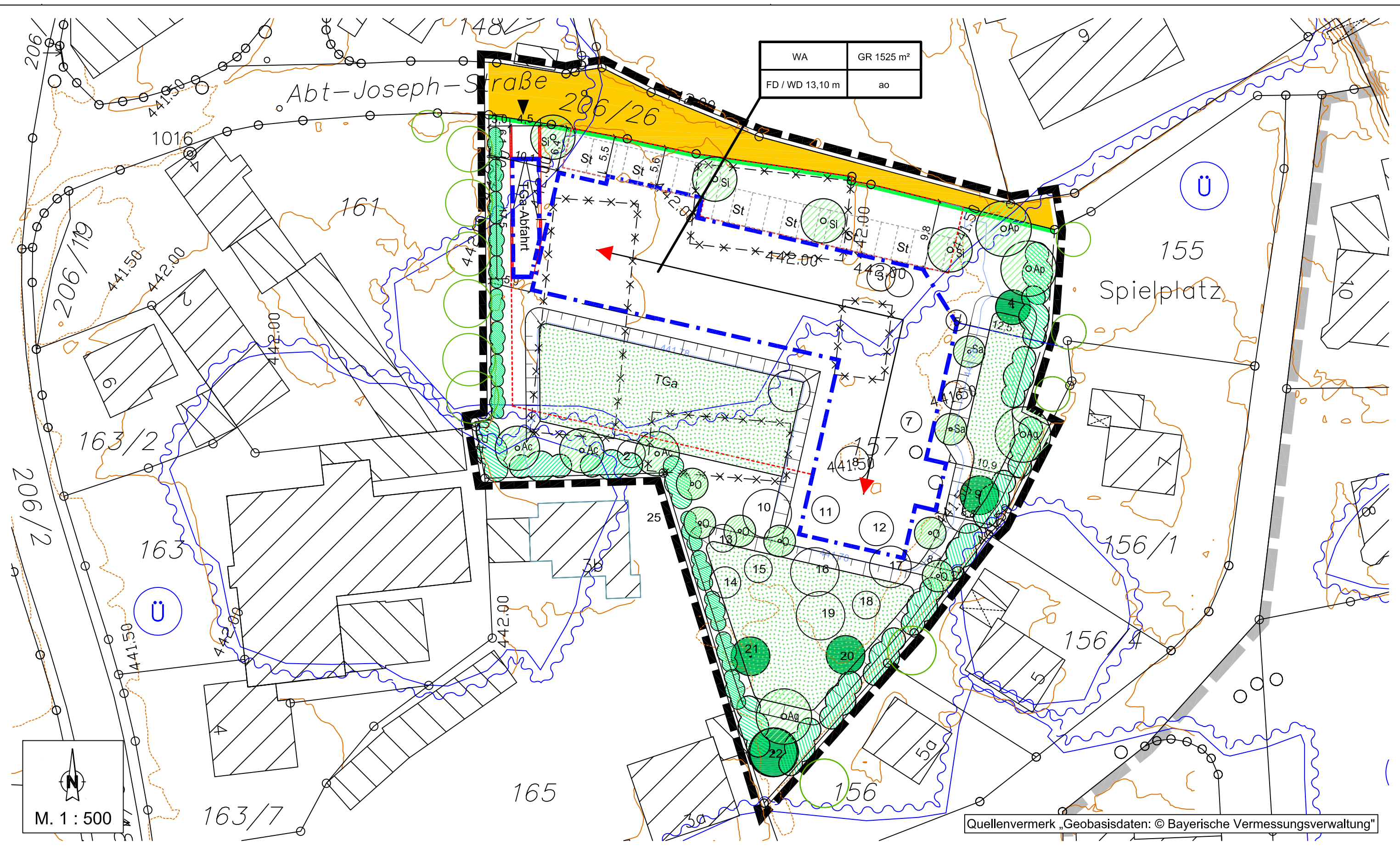
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen  
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen  
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker  
Dipl.-Ing.

Michael Wacker  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

**Architekt**  
Bahnhofstr. 3  
85405 Nandlstadt  
www.wacker-architekt.de

**Architekt VFA**  
Tel.: 08756/9605-0  
FAX: 08756/9605-22  
info@wacker-architekt.de



Diese Unterlage ist Eigentum der Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG und ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht oder für Dritte verwendet werden. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Copyright by Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG.

**Wacker**  
Planungsgesellschaft  
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen  
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen  
Wacker Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Peter Wacker  
Dipl.-Ing.  
Michael Wacker  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Architekt  
Bahnhofstr. 3  
85405 Nandlstadt  
www.wacker-architekt.de

Architekt VFA  
Tel.: 087569605-0  
Fax: 087569605-22  
Info@wacker-architekt.de

**2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
(NEUAUFSTELLUNG IN  
TEILBEREICHEN)  
" AMPERTALSTRASSE"  
ALLERSHAUSEN**

DATUM: 12.09.2017 M 1:500



# 2. Ä N D E R U N G (NEUAUFSTELLUNG IN TEILBEREICHEN) Z U M B E B A U U N G S P L A N "AMPERTALSTRASSE"

Die Gemeinde Allershausen erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.09.2004 BGBl. I S. 2414; zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 20.10.2015 BGBl. I S. 1722;
- § 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. Nr. 4/2011, S. 82-115) und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 V. v. 31.08.2015 BGBl. I S. 1474;
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 Inhaltsübersicht, Art. 20a, 38, 46, 65, 121, 122 mWv 30. 12. 2015 (GVBl. S. 458);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 G v. 17.11.2014, 478;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

zur 2. Änderung (Neuaufstellung in Teilbereichen) des Bebauungsplanes "Ampertalstrasse" der Gemeinde Allershausen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bauungs- und Baulinienpläne.

## FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

### A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

# 1. GELTUNGSBEREICH



# 2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

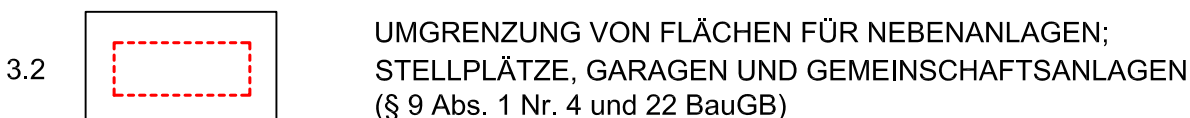
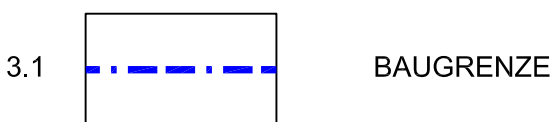
## 2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

|  |  |
|--|--|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG<br>(z.B. WA)   | MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE<br>(= GR) FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE<br>(z.B. GR 1525 m²) |
| MAX. ZULÄSSIGE TRAUFEITIGE WAND-<br>HÖHE MIT ANGABE DER DACHFORM<br>(z.B. FD / WD 13,10 m) | BAUWEISE<br>(z.B. ao)  |

- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 BauNVO
- WD WALMDACH
- FD FLACHDACH
- ao ABWEICHEND OFFENE BAUWEISE:  
GEBÄUDELÄNGEN SIND BIS ZU 65 m ZULÄSSIG.

2.2 DIE WANDHÖHE BESTIMMT SICH AUF DAS GELÄNDENIVEAU ALS UNTEREN BEZUGSPUNKT MIT 441,50 m ü.NN.

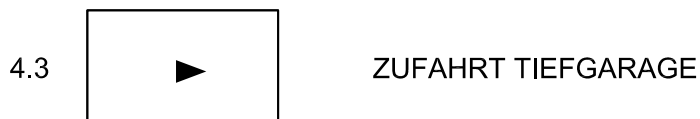
# 3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN, GEBÄUDESTELLUNG



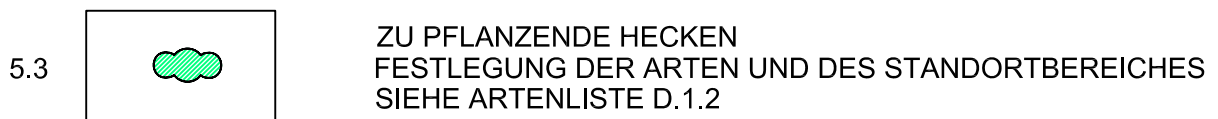
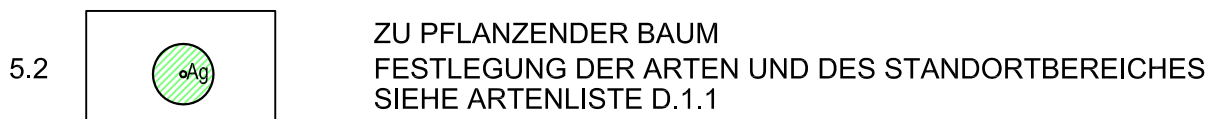
- TGa TIEFGARAGE
- St STELLPLÄTZE



#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



#### 5. GRÜNFLÄCHEN



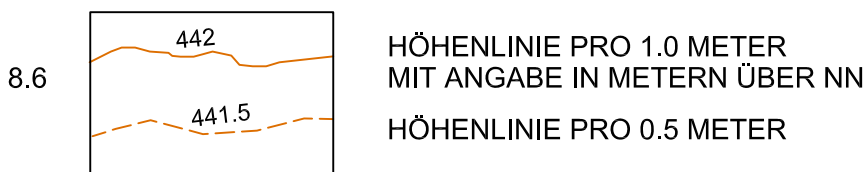
## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN


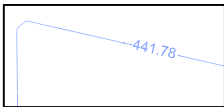



## 7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



## 8. HINWEISE



- 8.8  VORGESCHLAGENE STELLPLATZEINTEILUNG
- 8.9  ABGRENZUNG DES RETENTIONSRAUMES,  
HHW DER GLONN
- 8.10  ANGRENZENDER GEHÖLZBESTAND

## B FESTSETZUNG DURCH TEXT

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH A ZIFF. 2.1 FESTGESETZT.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD BESTIMMT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE FÜR HAUPTANLAGEN. DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE GEMÄSS A ZIFF. 2.1 UND HINSICHTLICH UNTEREM BEZUGSPUNKT WANDHÖHE GEMÄSS A ZIFF. 2.2 FESTGESETZT.
- 2.2 BEI EINER WANDHÖHE VON MEHR ALS 10,70 m SIND DIE AUSSENWÄNDE IM OBERSTEN VOLLGESCHOSS AN ALLEN SEITEN UM MINDESTENS 1,50 m NACH INNEN ZU VERSETZEN, MIT AUSNAHME DER FLUCHTTREPPENHÄUSER (SIEHE SYSTEMSCHNITT).
- 2.3 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND BAULICHE ANLAGEN IM SINNE VON § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BIS ZU EINER GESAMTFLÄCHE VON 1800 m<sup>2</sup> ZULÄSSIG.
- 2.4 FÜR DIE BAULICHE ANLAGE "TIEFGARAGENABFAHRT" IST EINE WANDHÖHE VON 3,0 m AB DEM NATÜRLICHEN GELÄNDE ZULÄSSIG.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 BAUWEISE:  
DIE BAUWEISE WIRD GEMÄSS A ZIFFER 2.1 IN DER NUTZUNGSSCHABLONE FESTGESETZT.
- 3.2 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN UMGRENZUNGEN ZULÄSSIG.
- 3.3 AUSSERHALB DER FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO BIS MAX. 45 m<sup>2</sup> GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG. DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN SIND EINZUHALTEN.

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

IM BEREICH DER EINHAUSUNG DER TIEFGARAGENRAMPE SIND FOLGENDE MAßNAHMEN ENTSPRECHEND DEM STAND DER LÄRMMINDERUNGSTECHNIK VORZUNEHMEN:

- (1) DIE ABDECKUNG EINER REGENRINNE IST ALS FEST VERSCHRAUBTER ROST AUSZUFÜHREN, DER BEIM ÜBERFAHREN NICHT KLAPPERT.
- (2) DIE SEITENWÄNDE UND DAS DACH DER TIEFGARAGENRAMPE SIND OHNE LÜCKEN UND FUGEN AUSZUBILDEN.
- (3) GERÄUSCHE BEIM ÖFFNEN UND SCHLIEßEN DES TORS SIND DURCH ANSCHLAGDÄMPFER; ENTDRÖHNUNG VON FLÄCHEN UND RUCKFREIE STEUERUNG ZU MINIMIEREN.
- (4) REGELMÄßIGE NUTZER DER TIEFGARAGE SIND MIT FUNKSTEUERUNGSENDERN ZUM ÖFFNEN DES GARAGENTORS AUSZUSTATTEN.

## 5. RETENTIONSFLÄCHEN

AUF DEM GRUNDSTÜCK IST EIN RETENTIONSRAUM VON 590 cbm BEI EINER OBERFLÄCHE VON 2.600 qm DURCH ANLEGEN VON BREITEN MULDEN HERZUSTELLEN. DAMIT WIRD DEM HOCHWASSERSCHUTZ IM ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER GLONN ENTSPROCHEN.

(UNTERSUCHUNG RETENTIONSRAUMAUSGLEICH ING.BÜRO SCHÖNENBERG + PARTNER VOM 20.03.2017)

## 6. ÄUSSERE GESTALTUNG

### 6.1 DACHFORM UND DACHDECKUNG FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE:

WALMDACHDACH; FLACHDACH

FLACHDÄCHER SIND ZU BEGRÜNEN, MIT AUSNAHME DER FLACHDÄCHER BEI DEN TREPPENHÄUSERN AM HAUPTGEBÄUDE. DIESE KÖNNEN AUCH BEKIEST WERDEN.

WALMDÄCHER SIND ALS BESCHICHTETE BLECHDÄCHER ZULÄSSIG.  
DACHEINDECKUNGEN AUS KUPFER, ZINK ODER BLEI SIND NICHT ZULÄSSIG.

### 6.2 DACHNEIGUNG FÜR DAS HAUPTGEBÄUDE:

BIS MAXIMAL 10°

### 6.3 DIE TIEFGARAGENABFAHRT IST ALS FLACHDACH BEGRÜNT ODER BEKIEST AUSZUFÜHREN.

### 6.4 NOTABGÄNGE ZUR TIEFGARAGE KÖNNEN AUCH VERGLAST WERDEN.



- 6.5 DACHAUFBAUTEN, AUSSER FÜR ZWINGENDE TECHNISCHE BETRIEBSEINRICHTUNGEN, SIND UNZULÄSSIG.
- 6.6 DACHVORSPRÜNGE SIND BIS ZU 80 CM ERLAUBT.  
ÜBERDACHTE BALKONE SIND ZULÄSSIG. DACHÜBERSTÄNDE BEI BALKONEN SIND BIS ZU 20 CM ERLAUBT.  
ÜBERDACHUNGEN VON UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN WIE Z.B. EINGANGSÜBERDACHUNGEN UND WINDFÄNGEN SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 200 CM ERLAUBT. (DIE DACHNEIGUNG DIESER ÜBERDACHUNG KANN VON B ZIFFER 6.1 ABWEICHEN).
- 6.7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS MAXIMAL 100 cm ZULÄSSIG:
- 6.8 MAUERN SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESTZTEN STELLEN (SIEHE A ZIFFER 6.1) BIS ZU EINER MAXIMALEN HÖHE VON 1,20 m ZULÄSSIG.
- 6.9 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

## **7. EINFRIEDUNGEN**

- 7.1 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,20 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZUGELASSEN.
- 7.2 ZÄUNE SIND ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SOCKELLOS ZU GESTALTEN.

## **8. RUHENDER VERKEHR**

- 8.1 PRO WOHNHEINHEIT IST EIN STELLPLATZ NACHZUWEISEN, ZUZÜGLICH 20 % FÜR BESUCHER.

## C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1. STROMVERSORGUNG:  
DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGS-TRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.  
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER DER STRASSESEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
2. WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:  
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.  
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN MISCHSYSTEM.  
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff UND ANDEREN) ENTSPRECHEN.
3. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN GRUND- UND SCHICHTWASSER ZU SICHERN. KELLERGESCHOSSE SIND IN WASSERUNDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.
4. EINGRIFFE IN DAS GRUNDWASSER WIE AUFSTAU, ABSENKEN ODER UMLEITEN (§ 9 ABS. 2 NR. 1 WHG) UND AUCH DAS EINBRINGEN VON STOFFEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 WHG), DAZU ZÄHLEN AUCH BETONBAUTEILE VON GEBÄUDEN, SIND WASSERRECHTLICH ALS BENUTZUNG DEFINIERT UND BEDÜRFEIN EINER ERLAUBNIS.  
IN DEN ANTRAGSUNTERLAGEN SIND DIE AUSWIRKUNGEN UMFASSEND DARZUSTELLEN. HIERZU SOLLTEN NACH VORLIEGEN DES BODENGUTACHTENS UND HYDROLOGISCHEN UNTERSUCHUNG FRÜHZEITIG GESPRÄCHE UNTER BETEILIGUNG DES LANDRATSAMTES - WASSERRECHT - GEFÜHRT WERDEN.
5. ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:
  - a. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEM MERKBLATT NR. 1.8-5, STAND 08.2000 DES BAYER. LANDESAMTS FÜR WASSERWIRTSCHAFT BZW. NACH DEN TECHNISCHEN REGELN DES DEUTSCHEN VEREINS DES GAS- UND WASSERFACHES E.V. (DVGW) - ARBEITSBLÄTTER W 331 UND W 405 - AUSZUBAUEN. GEGEBENENFALLS IST DER LÖSCHWASSERBEDARF NACH DEM ERMITTLUNGS- UND RICHTWERTVERFAHREN DES EHEM. BAYER. LANDESAMTS FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

- b. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENKRÜMMUNGSRADIEN USW. MIT DEN FAHRZEUGEN DER FEUERWEHR JEDERZEIT UND UNGEHINDERT BEFAHREN WERDEN KÖNNEN. DIE TRAGFÄHIGKEIT 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 WENDEPLATZDURCHMESSER VON MIND. 18 M, FÜR FEUERWEHREINSÄTZE MIT EINER DREHLEITER DL(K) 23-12 EIN DURCHMESSER VON MIND. 21 M ERFORDERLICH. GEGEBENENFALLS SIND VERKEHRBESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.
- c. AUS AUFENTHALTSRÄUMEN 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 BAUHÖHE 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.
6. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
7. BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG DER BAUVORHABEN ZU TAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DSchG UND SIND UNVERZÜGLICH DEM BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ZU MELDEN.

# D GRÜNORDNUNG

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.1 FÜR DIE ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:  
Ac = ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN  
Ap = ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN  
Sa = SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE  
Si = SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE  
PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 18-20 cm
- FÜR DIE ENTWÄSSERUNGSMULDEN:  
Ag = ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZ-ERLE  
PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 18-20 cm
- ALS ERSATZ FÜR DIE GEFÄLLTEN OBSTBÄUME SIND ZUSÄTZLICH SECHS OBSTBÄUME (= O) ZU PFLANZEN.
- 1.2 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZUR EINGRÜNUNG FESTGESETZTEN EIN- UND ZWEIREIHIGEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:
- AMELANCHIER LAMARCKII - FELSENBIRNE, V.STR. 100-150  
CORNUS MAS - KORNELKIRSCHEN, V.STR. 100-150  
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, V.STR. 100-150  
CORYLUS AVELLANA - HASEL, V.STR. 100-150  
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, V.STR., 100-150  
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150  
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V.STR. 100-150  
PFLANZABSTAND 1,50 m, REIHENABSTAND 1,50 m
- 1.3 DIE NICHT BEPFLANZTEN FLÄCHEN AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IM BAUGEBIET SIND MIT RASEN ANZUSÄEN.
- 1.4 FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG SIND IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN VERSICKERUNGSMULDEN ANZULEGEN
- 1.5 TIEFGARAGENÜBERDECKUNG:  
TIEFGARAGEN SIND MIND. 0,6 m MIT NATÜRLICHEM OBERBODEN ZU ÜBERDECKEN UND DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN, MIT AUSNAHME DER TERRASSEN UND NOTWENDIGEN ZUGÄNGE ZUR TIEFGARAGE.
- 1.6 PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN.  
SIE SIND MIT RASENGITTERSTEINEN, RASENPFLASTER ODER WASSERGEBUNDENER DECKE AUSZUFÜHREN.  
SIE SIND DURCH DIE EINGETRAGENEN BÄUME ZU GLIEDERN.  
DIE BAUMARTEN SIND ANGEZEIGT.
- 1.7 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IST, WENN MÖGLICH BEI BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.

1.8 VORHANDENER GEHÖLZBESTAND (KANN AUFGRUND ABGRABUNGEN NUR IN DEN RANDBEREICHEN ERHALTEN WERDEN):

(H = HÖHE IN M, D = KRONENDURCHMESSER IN M)

- 1 APFEL, H 8 M D 5 M
- 2 APFEL, H 7 D 4
- 3 ZWEI EIBEN H 8, D 4
- 4 APFEL, H 5, D 5, EVTL. ZU ERHALTEN
- 5 APFEL, H 6, D 3
- 6 APFEL,
- 7 APFEL, H 7, D 3
- 8 APFEL, H 5, D 6
- 9 APFEL, H 6, D 5; EVTL. ZU ERHALTEN
- 10 APFEL H 7, D 7
- 11 APFEL H 4, D 4
- 12 APFEL H 4, D 4
- 13 APFEL H 6, D 4
- 14 APFEL H 5, D 5
- 15 APFEL H 7, D 4
- 16 APFEL H 7, D 7
- 17 APFEL H 6, D 6
- 18 APFEL H 6, D 4
- 19 APFEL H 8, D 7
- 20 APFEL H 6, D 6; EVTL. ZU ERHALTEN
- 21 APFEL H 8, D 6, EVTL. ZU ERHALTEN
- 22 HASEL, H 6, D 6, ZU ERHALTEN

DIE ZU ERHALTENDEN BÄUME SIND VOR BEGINN DER ABRISSARBEITEN UND BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER BAUMASSNAHMEN GEMÄSS DIN 18920 GEGEN BESCHÄDIGUNGEN ZU SCHÜTZEN.



## 1.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

UM VERBOTSTATBESTÄNDE BEI TIERARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE UND EUROPÄISCHE VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE BZGL. DES STÖRUNGSVERBOTS NACH § 44 ABS. 1 NR. 2 I.V.M ABS. 5 BNATSCHG, DES SCHÄDIGUNGSVERBOTES NACH § 44 ABS. 1 NR. 2 I.V.M. ABS. 5 BNATSCHG UND DES TÖTUNGSVERBOTS NACH § 44 ABS. 1 NR. 2 I.V.M ABS. BNATSCHG AUSZUSCHLIESSEN, WURDEN GENAUERE KARTIERUNG ZU DEN TIERGRUPPEN FLEDERMÄUSE, KÄFER UND VÖGEL DURCHGEFÜHRT.

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT:

MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG:

- RODUNG VON BÄUMEN UND ABRUCH VON GEBÄUDEN AUSSERHALB DER VOGELBRUTZEIT NUR VOM 1. OKTOBER BIS 28. FEBRUAR. AUSSERDEM MUSS VORHER SICHERGESTELLT SEIN, DASS KEINE FLEDERMÄUSE IN DEN GEBÄUDEN SIND. ALS VERMEIDUNGSMASSNAHME IST DAHER DER VERSCHLUSS DER VORHANDENEN ÖFFNUNGEN SOWIE EINE NACHSUCHE DURCH EINE ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG UNMITTELBAR VOR BEGINN DER ABRISSARBEITEN ERFORDERLICH.

- RODUNG DER BÄUME AUSSERHALB DER WOCHENSTUBENZEIT ZWISCHEN ANFANG OKTOBER UND ENDE FEBRUAR. DIES KANN ENTWEDER BEI SEHR TIEFEN TEMPERATUREN (DAUERHAFTER FROST) ERFOLGEN, WENN ZU ERWARTEN IST, DASS SICH IN DEN BAUMHÖHLEN KEINE FLEDERMÄUSE AUFHALTEN. ERFOLGT DIE RODUNG DER BÄUME WÄHREND EINER WINTERLICHEN WARMEN PERIODE MIT NACHTTEMPERATUREN ÜBER DEM GEFRIERPUNKT, SO IST SICHER ZU STELLEN, DASS KEINE FLEDERMÄUSE IN DEN HÖHLEN DER ZU RODENDEN BÄUME VORHANDEN SIND. DIES IST DURCH EINE ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG SICHER ZU STELLEN, DIE EVENTUELL VORHANDENE FLEDERMÄUSE VORSICHTIG BIRGT UND AN EINE GEEIGNETE SICHERE STELLE VERBRINGT.

MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN I.S.V. § 44 ABS. 5 BNatSchG:

- DER VERLUST VON FLEDERMAUSQUARTIEREN IN DEN BÄUMEN IST DURCH DAS ANBRINGEN VON JE ZWEI FLEDERMAUSKÄSTEN JE VERLORENGEHENDEN HÖHLENBAUM ZU KOMPENSIEREN. BEI 8 HÖHLENBÄUMEN ERGIBT DIES 16 NÖTIGE FLEDERMAUSKÄSTEN. DIE FLEDERMAUSKÄSTEN SOLLEN IN DEN GEWÄSSERBEGLEITENDEN GEHÖLZBESTÄNDEN ENTLANG VON MÜHLBACH, GLONN ODER AMPER AUFGEHÄNGT WERDEN. ZU VERWENDEN SIND ÜBERWIEGEND FLACHKÄSTEN. ES IST AUF STÖRUNGSFREIHEIT UND FREIEN ANFLUG ZU ACHTEN.

- ES SIND 5 NISTKÄSTEN FÜR FELDSPERLINGE ANZUBRINGEN. DIES KANN SOWOHL AUF DEM GELÄNDE SELBST ERFOLGEN ODER IN DEN GEWÄSSERBEGLEITENDEN GEHÖLZBESTÄNDEN ENTLANG VON MÜHLBACH, GLONN ODER AMPER IM GEMEINDEGEBIET.

## E VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 21.07.2015 UND 22.03.2016 GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 30.03.2016 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
2. DIE FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 22.03.2016 HAT IN DER ZEIT VOM 07.04.2016 BIS 22.04.2016 STATTGEFUNDEN.
3. DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BauGB FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 22.03.2016 HAT IN DER ZEIT VOM 07.04.2016 BIS 22.04.2016 STATTGEFUNDEN.
4. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 19.07.2016 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 20.10.2016 BIS 21.11.2016 BETEILIGT.
5. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 19.07.2016 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 20.10.2016 BIS 21.11.2016 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
6. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 09.05.2017 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4a ABS. 3 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.06.2017 BIS 13.07.2017 ERNEUT BETEILIGT.
7. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 09.05.2017 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 4a ABS. 3 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.06.2017 BIS 13.07.2017 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
8. DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 12.09.2017 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 12.09.2017 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ALLERSHAUSEN, DEN 13.11.2017



- SIEGEL -

RUPERT POPP  
ERSTER BÜRGERMEISTER

9. AUSGEFERTIGT:

ALLERSHAUSEN, DEN 16.11.2017



6. ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 09.05.2017 WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4a ABS. 3 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.06.2017 BIS 13.07.2017 ERNEUT BETEILIGT.
7. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM 09.05.2017 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 4a ABS. 3 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.06.2017 BIS 13.07.2017 ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
8. DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 12.09.2017 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 12.09.2017 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ALLERSHAUSEN, DEN 13.11.2017



- SIEGEL -

RUPERT POPP  
ERSTER BÜRGERMEISTER

9. AUSGEFERTIGT:

ALLERSHAUSEN, DEN 16.11.2017



- SIEGEL -

RUPERT POPP  
ERSTER BÜRGERMEISTER

10. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM <sup>07. DEZ 2017</sup> ..... GEMÄSS § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IN DER GEMEINDE ZU JEDERMANN'S 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 WURDE IN DER BEKANNTMACHUNG HINGEWIESEN.

ALLERSHAUSEN, DEN <sup>08. DEZ 2017</sup> .....



- SIEGEL -

RUPERT POPP  
ERSTER BÜRGERMEISTER