

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK AN DER A9

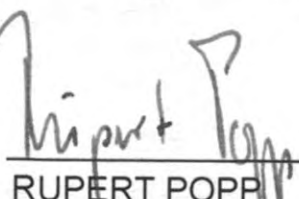
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 BLATT 1

ENTWURF	21.12.2010
GEÄ.	15.02.2011
GEÄ. UND GESATZT:	24.05.2011



Ausgefertigt: 18.08.2011


WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER


RUPERT POPP
1. BÜRGERMEISTER



**wacker**
Planungsgesellschaft

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

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

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

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

DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN ERLÄSST GEMÄSS

- § 2 ABS. 1 SOWIE DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES -BauGB- i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- Art. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN -GO- i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.08.1998 (GVBl. S. 769), ZULETZT GEÄNDERT DURCH § 5 DES GESETZES VOM 20.12.2007 (GVBl. S. 958),
- Art. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG -BayBO- i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.08.2007 (GVBl. S. 588), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE -BauNVO- i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

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

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES


A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

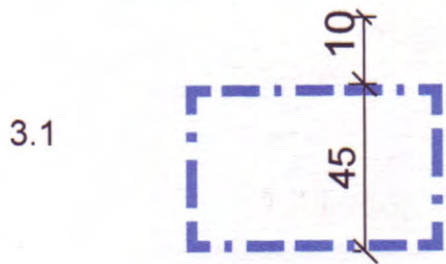
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL = MAXIMALE GRZ 0,8

- 2.2  GEWERBEGEBIET NACH § 8 BauNVO
(z.B. GE 1) - GEGLIEDERT NACH DEN MAXIMAL
ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN

GE 1 = MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE 11,0 m

GE 2 = MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE 11,0 m,
AUSSERDEM KANN EIN GEBÄUDE MIT EINER WANDHÖHE
BIS MAXIMAL 19,0 m UND EINER MAXIMALEN GRUND-
FLÄCHE VON 1300 m² ERRICHTET WERDEN.

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN



BAUGRENZE MIT MASSANGABE IN METER



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE MIT ANGABE DER STRASSENBREITE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



EINFAHRTSBEREICH

5. GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE - KANN FÜR ZUFahrTEN ZU DEN BAUGRUNDSTÜCKEN UNTERBROCHEN WERDEN



ZU PFLANZENDER BAUM AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE IN D.1.1



ZU PFLANZENDE HECKE AUF PRIVATER GRÜNFLÄCHE MIT FESTLEGUNG DER ARTEN UND DES STANDORTBEREICHES; SIEHE ARTENLISTE IN D.1.2

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



HÖHENFESTPUNKT:
DIE ZULÄSSIGE HÖHE DER OBERKANTE ROHFUSSBODEN ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL BEI 447,40 m ü.NN LIEGEN.



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



ANBAUVERBOTSZONE MIT ANGABE DER BREITE IN METER

6.2



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

6.3

ANBAUVERBOTSZONE MIT
ANGABE DER BREITE IN METER

7. HINWEISE

7.1



GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

7.2



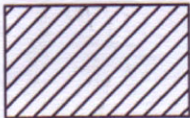
ENTFALLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

7.3

162

FLURSTÜCKNUMMER

7.4



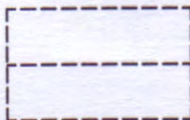
VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE

7.5



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE

7.6



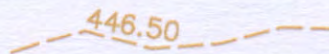
BEBAUUNGSVORSCHLAG

7.7



VORGESCHLAGENE STELLPLATZEINTEILUNG

7.8

HÖHENLINIE PRO 1.0 METER
MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

HÖHENLINIE PRO 0.5 METER



HÖHENLINIE PRO 0.25 METER

7.9

RICHTUNGSPFEILE
Z.B. SYMBOL FÜR GERADEAUS-
LINKSABBIEGERSPUR

7.10

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES
"AMPERTAL IM LANDKREIS FREISING"

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL UND DER MAXIMALEN WANDHÖHE DIESE WERDEN NACH A ZIFF. 2.1 UND A ZIFF. 2.2 FESTGESETZT.

DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OBERKANTE ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT.

ALS BEZUGSHÖHE GILT DER IN DER PLANZEICHNUNG UNTER A ZIFF. 6.1 FESTGESETZTE HÖHENFESTPUNKT.

BRANDWÄNDE DÜRFEN 50cm HÖHER SEIN ALS DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE.

AUS ZWINGENDEN BETRIEBSTECHNISCHEN GRÜNDEN KÖNNEN IM RAHMEN DER EINZELBAUGENEHMIGUNG AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN (z.B. AUFZÜGE).

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 ALLGEMEIN SIND NUR NUTZUNGEN NACH § 8 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG.

MÜLLVERBRENNUNGSANLAGEN, SCHLACHTHÖFE, MÄSTEREIEIEN, BITUMENMISCHANLAGEN UND BRECH- ODER SCHREDDERANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND, SIND AUCH AUSNAHMSWEISE NICHT ZUGELASSEN.

2.2 LAGERPLÄTZE SIND ALS SELBSTÄNDIGE ANLAGEN ODER MIT MEHR ALS 50% DER BETRIEBSFLÄCHE UNZULÄSSIG.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 ZULÄSSIG SIND VORHABEN (BETRIEBE UND ANLAGEN), DEREN GERÄUSCHE DIE IN DER FOLGENDEN TABELLE ANGEgebenEN EMISSIONSKONTINGENTE *LEK* NACH DIN 45691 WEDER TAGS (06:00 BIS 22.00 UHR) NOCH NACHTS (22:00 UHR BIS 06:00 UHR) ÜBERSCHREITEN.

EMISSIONSKONTINGENTE *LEK* GEMÄß DIN 45691:2006-12 FÜR GEWERBEGEBIETSFLÄCHEN:

Teilfläche	L _{EK} , tags in dB(A)	L _{EK} , nachts in dB(A)
GE 1 / GE 2	60	45

3.2 DIE EMISSIONSKONTINGENTIERUNG BEZIEHT SICH NUR AUF IMMISSIONSORTE INNERHALB DES WINKELS 300° ÜBER NORD BIS 45°, AUSGEHEND VOM MITTELPUNKT DES GEWERBEPARKS MIT DEN GK-KOORDINATEN: 4469520 RECHTS; 5365640 HOCH. AN ANDEREN IMMISSIONSORTEN (Z.B. INNERHALB ANGRENZENDER GEWERBEGEBIETE) SIND DIE IMMISSIONSRICHTWERTE DER TA LÄRM EINZUHALTEN.

Teilfläche	L _{EK} , tags in dB(A)	L _{EK} , nachts in dB(A)
GE 1 / GE 2	60	45

3.2 DIE EMISSIONSKONTINGENTIERUNG BEZIEHT SICH NUR AUF IMMISSIONSORTE INNERHALB DES WINKELS 300° ÜBER NORD BIS 45°, AUSGEHEND VOM MITTELPUNKT DES GEWERBEPARKS MIT DEN GK-KOORDINATEN: 4469520 RECHTS; 5365640 HOCH. AN ANDEREN IMMISSIONSORTEN (Z.B. INNERHALB ANGRENZENDER GEWERBE GEBIETE) SIND DIE IMMISSIONSRICHTWERTE DER TA LÄRM EINZUHALTEN.

3.3 DIE PRÜFUNG DER EINHALTUNG DER EMISSIONSKONTINGENTE ERFOLGT NACH DIN 45691:2006-12, ABSCHNITT 5. ALS EMITTIERENDE FLÄCHEN SIND DIEJENIGEN INNERHALB DER BAUGRENZEN SOWIE DIEJENIGEN FÜR BEFESTIGTE FREIFLÄCHEN (FÜR STELLPLÄTZE, WERKSVERKEHR, LAGERFLÄCHEN, INKL. KLEINERER INNERER GRÜNFLÄCHEN) ANZUSETZEN, NICHT JEDOCH FLÄCHEN FÜR ÖFFENTLICHEN VERKEHR ODER AUßEN LIEGENDE GRÜNFLÄCHEN. DIE HIERFÜR MAßGEBLICHEN IMMISSIONSORTE UND KONTINGENTFLÄCHEN SIND DER O.G. SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (10-012-04) DER BL-CONSULT PIENING GMBH VOM 13.01.2011 ZU ENTNEHMEN, DIE BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG IST. DIE PRÜFUNGS GUTACHTEN SIND ZUSAMMEN MIT DEM BAUANTRAG UNAUFGEFORDERT VORZULEGEN.

3.4 EINE ÜBERSCHREITUNG DER EMISSIONSKONTINGENTE KANN NACH ABSTIMMUNG MIT DER GEMEINDE UND DER UNTEREN IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE IM EINZELFALL BEANTRAGT UND GENEHMIGT WERDEN (NÄHERES SIEHE BEGRÜNDUNG).

3.5 BÜRO- UND SONSTIGE SCHUTZBEDÜRFTIGE AUFENTHALTSRÄUME IM SINNE VON ANMERKUNG 1 IN 4.1 DER DIN 4109:1989-11 SIND GEMÄß DER ANFORDERUNGEN DIESER NORM GEGEN AUßENLÄRM ZU SCHÜTZEN. FÜR DIE FESTLEGUNG DER ERFORDERLICHEN LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUßENBAUTEILEN IST DER LÄRMPEGELBEREICH V GEMÄß TAB. 8 DER DIN 4109 UND EIN ERFORDERLICHES BEWERTETES RESULTIERENDES SCHALLDÄMM-MAß VON ERF. R'W,RES = 40 DB ZUGRUNDE ZU LEGEN. FALLS DAVON ABGEWICHEN WERDEN SOLL, IST EIN PROJEKTBEZOGENER SCHALLSCHUTZNACHWEIS GEGEN AUßENLÄRM (DIN 4109) VORZULEGEN.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE

4.1 BAUWEISE:
ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 4 BauNVO, GEBÄUDELÄNGE BIS 100 m ZULÄSSIG

4.2 A B S T A N D S F L Ä C H E N
DIE ABSTANDSFLÄCHEN REGELN SICH NACH ART. 6 DER BayBO.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

5.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:
ZULÄSSIG SIND FLACHDÄCHER UND FLACH GENEIGTE DÄCHER BIS ZU 22 GRAD DACHNEIGUNG.

5.2 EINDECKUNG DER DÄCHER UND AUSSENWÄNDE:
DACH- UND WANDAUSSENFLÄCHEN: UNZULÄSSIG SIND GRELLE, LEUCHTENDE FARBEN UND GLÄNZENDE, STARK REFLEKTIERENDE MATERIALIEN. SONNENKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN SIND BEI BERÜCKSICHTIGUNG IHRER BLENDWIRKUNG FÜR STRASSEN- UND LUFTVERKEHR ZULÄSSIG.

- 5.3 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, BETONPFLASTER, SCHOTTERRASEN). FREIFLÄCHEN AN ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN SIND MIT SCHOTTERRASEN AUSZUFÜHREN.
- 5.4 AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS 2.00 M HÖHE ZULÄSSIG.
- 5.5 ABGRABUNGEN SIND IN VERBINDUNG MIT DER FREIFLÄCHENPLANUNG ZULÄSSIG.
- 5.6 STÜTZMAUERN SIND AN DER WESTLICHEN, NÖRDLICHEN UND ÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 1,50 m ZUGELASSEN. AN DER SÜDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE SIND STÜTZMAUERN ÜBER 0,80 m NUR IN EINEM ABSTAND VON 3,0 m ZUR SÜDLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ZULÄSSIG.
- 5.7 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. AUSSENWERBUNG, AUSSENBELEUCHTUNG

- 6.1 WERBEEINRICHTUNGEN SIND IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NUR AM ORT DER LEISTUNG ZULÄSSIG. BEI LICHTREKLAMEN SIND FARBMISCHUNGEN UND WECHSELLICHT UNZULÄSSIG. ZUR WERBEEINRICHTUNG SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.
- 6.2 ES DÜRFEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 FStrG UND § 33 StVO KEINE WERBEANLAGEN ERRICHTET WERDEN, DIE AUF DEN BUNDESAUTOBAHN-, STAATSSTRASSEN- UND KREISSTRASSENVERKEHR AUSGERICHTET SIND.
- 6.3 BELEUCHTUNGSANLAGEN SIND SO ANZUBRINGEN, DASS KEINERLEI BLENDWIRKUNG ODER SONSTIGE BEEINTRÄCHTIGUNG FÜR DEN BUNDES-UND KREISSTRASSENVERKEHR AUFTRITT.
- FOLGENDE LICHTTECHNISCHE PRÜFKRITERIEN MÜSSEN BEACHTET WERDEN:
- WAHL DES STANDORTES DER BELEUCHTUNGSANLAGEN SODASS EMPFINDLICHE BIOTOPE DURCH REICHWEITE DES LICHTES NICHT BETROFFEN WERDEN.
 - MINIMIERUNG DER EINGESETZTEN LICHTMENGE SO WEIT WIE MÖGLICH, SOWOHL VON DER ANZAHL DER LAMPEN ALS AUCH VON DER LEISTUNG (WATTZAHL) DER EINZELNEN LAMPEN.
 - DIE LEUCHTGEHÄUSE DÜRFEN DAS LICHT NUR IN DIE TATSÄCHLICH GEWÜNSCHTE RICHTUNG ABSTRAHLEN. ZUR MINIMIERUNG DER LATERALEN REICHWEITE MÜSSEN LEUCHTEN MÖGLICHT NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
 - AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG MUSS GANZ VERZICHTET WERDEN. INSEKTEN- FREUNDLICHE AUSSENBELEUCHTUNGEN MIT UV-ARMEN LICHTSPEKTREN (NATRIUM- DAMPFLAMPEN) SOLLTEN IN DER REGEL GEGENÜBER ALLEN ANDEREN LAMPENTYPEN BEVORZUGT WERDEN.
 - AUSSENLEUCHTEN MÜSSEN INSEKTENDICHT SCHLIESSEN (OHNE KÜHLSCHLITZE O.Ä.).
 - DER BETRIEB VON BELEUCHTUNGSANLAGEN DARF NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN DURCH JAHRESZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM MUSS DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.

7. OBERFLÄCHENWASSER

- 7.1 VERKEHRSFLÄCHEN:
DIE REGENWÄSSER VON VERKEHRSFLÄCHEN MÜSSEN IN ENTWÄSSERUNGSMULDEN VERSICKERT WERDEN, UM EINE NACHREINIGUNG DURCH DIE OBERBODENSCHICHT ZU GEWÄHRLEISTEN. UM DIE VERKEHRSFLÄCHEN HÖHENMÄSSIG IN DIE MULDEN ENTWÄSSERN ZU KÖNNEN, IST DIE RÄUMLICHE NÄHE DER MULDEN ZU DEN ENTWÄSSERUNGSFLÄCHEN ERFORDERLICH (DIREKTE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, KEINE ABLEITUNGSKANÄLE). FÜR DIE ENTWÄSSERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN SIND DIE GRÜNFLÄCHEN ZU VERWENDEN.
- 7.2 DACHFLÄCHEN:
DAS NICHT VERUNREINIGTE REGENWASSER VON DACHFLÄCHEN (AUSGENOMMEN UNBESCHICHTETE METALLDÄCHER) KANN IN ROHRRIGOLEN, DIE CA. 1 M ABSTAND ZUM GRUNDWASSERSPIEGEL HABEN ODER IN ZUSÄTZLICHE GRÜNFLÄCHEN VERSICKERT WERDEN. DEN RIGOLEN SIND ENTSPRECHENDE ABSETZSCHÄCHTE ALS SCHLAMMFANG VORZUSCHALTEN. DIE DETAILS WERDEN IM WASSERRECHTSVERFAHREN GEREGLT.

8. EINFRIEDUNG

ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 2,00 m HÖHE ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN SIND UNZULÄSSIG.

9. ERSCHLIESSUNG

UNMITTELBARE ZUGÄNGE ODER ZUFAHRTEN VON DEN GRUNDSTÜCKEN ZU DER STAATSSTRAÙE 2054 SIND NICHT ZULÄSSIG.

C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

- 1.0 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN .
- 2.0 WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:
SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSER-BESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG ERFOLGT ÜBER EIN TRENNSYSTEM.
- DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN MÜSSEN DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff UND ANDEREN) ENTSPRECHEN.
- ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS IN GEWERBEGEBIETEN DIE "VER-ORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER (NWFreiV)" NICHT GRUNDSÄTZLICH VON DER ANWENDUNG AUSGESCHLOSSEN IST. BEI EINHALTEN BESTIMMTER VORAUSSETZUNGEN KANN AUCH IN GEWERBEGEBIETEN NIEDERSCHLAGS-WASSER ERLAUBNISFREI VERSICKERT WERDEN.
- IST DIE BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS NICHT ERLAUBNISFREI SIND RECHTZEITIG ENTSPRECHENDE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNISSE ZU BEANTRAGEN.

- 3.0 GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.
- 4.0 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 FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESETZT. DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN ODER IN A. P.- HAUSANSCHLUSSKÄSTEN IM KELLER, AN DER STRASSESEITIGEN HAUSWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
- 5.0 IMMISSIONSSCHUTZ:
FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ (SIEHE PUNKT B 3.) IST BEIM GENEHMIGUNGSANTRAG VON JEDEM ANZUSIEDELNDEN BETRIEB BZW. BEI ÄNDERUNGSGENEHMIGUNGSANTRÄGEN VON BESTEHENDEN BETRIEBEN ANHAND SCHALLTECHNISCHER GUTACHTEN AUF DER GRUNDLAGE DER BEURTEILUNGSVORSCHRIFT "TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM" (TA LÄRM) VOM 26.08.1998 NACHZUWEISEN, DASS DIE IMMISSIONS- RICHTWERTANTEILE (IRWA), DIE SICH AUS DEN FESTGESETZTEN IMMISSIONSWIRKSAMEN, FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL (IFSP) UNTER ANWENDUNG DER DIN ISO 9613-2 "DÄMPFUNG DES SCHALLS BEI DER AUSBREITUNG IM FREIEN" VOM OKTOBER 1999 MIT EINER QUELLHÖHE VON 2m ÜBER GELÄNDE (BERECHNUNG NACH KAP. 7.3.2 "ALTERNATIVES VERFAHREN", $CO=2dB$) UND UNGEHINDERTER SCHALLAUSBREITUNG IM BEREICH DER KONTINGENTIERTEN FLÄCHEN ERGEBEN, AN DEN MASSGEBLICHEN IMMISSIONSORTEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN. DIE GUTACHTEN SIND ZUSAMMEN MIT DEM BAUANTRAG UNAUFGEFORDERT VORZULEGEN. DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE BLEIBT ES VORBEHALTEN IN BEGRÜNDETEN AUSNAHMEFÄLLEN GÄNZLICH ODER TEILWEISE AUF BEGUTACHTUNG ZU VERZICHTEN ODER DIE GUTACHTEN AUF DIE WEITERE NACHBARSCHAFT AUSZUDEHNEN.

EINE BEFREIUNG ODER DIE ANSETZUNG DAVON ABWEICHENDER IMMISSIONSWIRKSAMER, FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL IST NUR IN ABSPRACHE MIT DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE UND DER KOMMUNE MÖGLICH.
- 6.0 ES WIRD DARAUF HINGEWIESEN, DASS FÜR NEU AUSGEWIESENE BAULICHE NUTZUNGEN IM EINFLUSSBEREICH DER BUNDESAUTOBAHN GGF. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN DURCH DEN BAUTRÄGER SELBST ZU VERANLASSEN SIND. DIESBEZÜGLICH KÖNNEN KEINE ERSATZANSPRÜCHE ODER SONSTIGE FORDERUNGEN GEGENÜBER DER BRD, DEM FREISTAAT BAYERN ODER DEREN BEDIENSTETEN GELTEND GEMACHT WERDEN.
- 7.0 ALLGEMEINE BELANGE DES ABWEHRENDEN BRANDSCHUTZES:
- a) DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEM MERKBLATT NR. 1.9-6 v. 25.04.1994 DES BAYERISCHEN LANDESAMTS FÜR WASSERWIRTSCHAFT BZW. NACH DEN TECHN. REGELN - 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 TRAGFÄHIGKEIT DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN MUSS FÜR FAHRZEUGE BIS 16 t (ACHSLAST 10 t) AUSGELEGT SEIN. DIE DIN 14 090 "FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" IST EINZUHALTEN.

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 VERKEHRSBESCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.

DIE NOTWENDIGEN FENSTER VON AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

- c) IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELEDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELEDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

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.

- 8.0 DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN VERPFLICHTET SICH , BAUANTRÄGE, DIE DAS GEWERBE GEBIET BETREFFEN DER IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE DES LANDRATSAMTES FREISING UNAUFGEFORDERT ZUZULEITEN.
- 9.0 DAS LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE MACHT DARAUF AUFMERKSAM, DASS BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZU TAGE KOMMEN, DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 BayDSchG UNTERLIEGEN UND DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN MÜSSEN.
- 10.0 DIE ABFALLSATZUNG DES LANDKREISES FREISING IST ZU BEACHTEN.
- 11.0 ZUR WERBEEINRICHTUNG AN DEN GEBÄUDEFRONTEN SIND JEWEILS GESONDERTE PLÄNE DER BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDE VORZULEGEN.

- 12.0 FOLGENDE LICHTTECHNISCHE PRÜFKRITERIEN SOLLTEN BEACHTET WERDEN:
- WAHL DES STANDORTES DER BELEUCHTUNGSANLAGEN SO, DAS EMPFINDLICHE BIOTOPE DURCH REICHWEITE DES LICHTES NICHT BETROFFEN WERDEN
 - MINIMIERUNG DER EINGESETZTEN LICHTMENGE SO WEIT WIE MÖGLICH, SOWOHL VON DER ANZAHL DER LAMPEN ALS AUCH VON DER LEISTUNG (WATTZAHL) DER EINZELNEN LAMPEN
 - DIE LEUCHTGEHÄUSE SOLLTEN DAS LICHT NUR IN DIE TATSÄCHLICH GEWÜNSCHTE RICHTUNG ABSTRAHLEN. ZUR MINIMIERUNG DER LATERALEN REICHWEITE SOLLTEN LEUCHTEN MÖGLICHT NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
 - AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG HELLER FASSADEN SOLLTE GANZ VERZICHTET WERDEN. LICHT-DURCHSTRAHLTE GLASBAUTEN SOLLTEN MIT ABDUNKELUNGSEINRICHTUNGEN (UV-FILTERNDES GLAS) VERSEHEN WERDEN. INSEKTENFREUNDLICHE AUSSENBELEUCHTUNGEN MIT UV-ARMEN LICHTSPEKTREN (NATRIUMDAMPFLAMPEN) SOLLTEN IN DER REGEL GEGENÜBER ALLEN ANDEREN LAMPENTYPEN BEVORZUGT WERDEN.
 - AUSSENLEUCHTEN MÜSSEN INSEKTENDICHT SCHLIESSEN (OHNE KÜHLSCHLITZE O.Ä.)
 - DER BETRIEB VON BELEUCHTUNGSANLAGEN SOLLTE NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN, SOWOHL DURCH JAHRESZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM SOLLTE DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.
- 13.0 ZUM SCHUTZ VOR VOGELSCHLAG SOLLTE FÜR DIE GROSSFLÄCHIGEN GLASFASSADEN SPEZIELLES FENSTERGLAS (BESCHICHTETES ORNILUXGLAS) VERWENDET WERDEN.

D. GRÜNORDNUNG

1.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN:

- 1.1 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZU PFLANZENDEN BÄUME SIND ARTEN AUS FOLGENDER LISTE ZU VERWENDEN:

ACER PLATANOIDES - SPITZ-AHORN
CARPINUS BETULUS - HAINBUCH
FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
PRUNUS AVIUM - VOGEL-KIRSCH
SORBUS INTERMEDIA - MEHLBEERE
QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE
TILIA CORDATA - WINTER-LINDE

PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 16-18 cm

1.2 FÜR DIE AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ZUR EINGRÜNUNG FESTGESETZTEN STRAUCHPFLANZUNGEN SIND FOLGENDE ARTEN ZU VERWENDEN:

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
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHEN, V.STR. 100-150
ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, V.STR. 100-150
SALIX PURPUREA - PURPUR-WEIDE, V.STR. 100-150
SAMBUCUS NIGRA - HOLLER, V.STR., 100-150
VIBURNUM LANTANA - WOLL. SCHNEEBALL, V.STR. 100-150

PFLANZUNG ZWEI- BIS DREIREIHIG; ENTLANG AUTOBAHN FÜNF-BIS SIEBENREIHIG
PFLANZABSTAND 1,50 m, REIHENABSTAND 1,50 m
REIHEN AUF LÜCKE VERSETZT

1.3 DIE NICHT BEPFLANZTEN FLÄCHEN AUF DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN IM BAUGEBIET SIND MIT LANDSCHAFTSRASEN ANZUSÄEN.

1.4 FÜR DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG SIND IN DEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN VERSICKERUNGSMULDEN ANZULEGEN

1.5 PKW-STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. SIE SIND MIT RASENGITTERSTEINEN, RASENPFLASTER ODER WASSERGEWÄSSERTE DECKE AUSZUFÜHREN.

SIE SIND IM ABSTAND VON MAX. 10 STELLPLÄTZEN DURCH EINEN GROSSBAUM ZU GLIEDERN.

DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE OHNE BEFESTIGUNG BETRÄGT JE ZU PFLANZENDEM BAUM MIND. 2m X 2m

BAUMARTEN SIND AUS ARTENLISTE D 1.1 AUSZUWÄHLEN

PFLANZGRÖSSE: HST., 3XV., STU 18-20 cm

1.6 ALS BESTANDTEIL DES BAUANTRAGS IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IM MASSTAB 1 : 200 VORZULEGEN.

JE 500 qm WASSERUNDURCHLÄSSIGE FLÄCHE IST HIERIN ZUSÄTZLICH EIN GROSSBAUM NACHZUWEISEN. (ARTEN SIEHE D.1.1)

DIE MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE BETRÄGT JE BAUM 2m x 2m

1.7 DIE FERTIGSTELLUNG DER FESTGESETZTEN PFLANZUNGEN IST, WENN MÖGLICH BEI BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE NACHZUWEISEN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER DARAUFFOLGENDEN PFLANZPERIODE.

DIE PFLANZUNGEN SIND FACHGERECHT ZU ERSTELLEN, BIS ZU IHRER BESTANDS-SICHERUNG ENTSPRECHEND ZU PFLEGEN UND GEGEN WILDSCHÄDEN ZU SCHÜTZEN. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN.

1.8 AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

ALS AUSGLEICHS FLÄCHE WIRD EINE TEILFLÄCHE VON FL.NR. 483, GEMARKUNG TÜNZHAUSEN FESTGESETZT (ÖKOKONTO). DIESE FLÄCHE WIRD DEM BEBAUUNGSPLAN VERBINDLICH ZUGEORDNET. SIE IST UNVERZÜGLICH NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS VOM ÖKOKONTO DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN ABZUBUCHEN (ID-LNR. 137053). DIE AUSGLEICHSFLÄCHE IST SPÄTESTENS EIN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE HERZUSTELLEN.

1.9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORGABEN GEM. "SPEZIELLER ARTENSCHUTZ-RECHTLICHER PRÜFUNG - SAP":

- BEGINN DER BAUARBEITEN IM WINTERHALBJAHR ZUM SCHUTZ DER FELDLERCHE
- VERWENDUNG VON " ORNILUX-SPEZIALGLAS ZUR VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG BEI GROSSEN FENSTERFLÄCHEN
- RODUNGEN VON GEHÖLZEN ZWISCHEN ANFANG OKTOBER UND ENDE FEBRUAR
- UNBEBAUTE TEILFLÄCHEN IM BAUGEBIET SIND EXTENSIV ZU NUTZEN UND MIT HEIMISCHEN GEHÖLZEN GEM. PUNKT D 1.1 und 1.2 ZU BEPFLANZEN
ENTSTEHENDE GRÜNFLÄCHEN (RASEN, WIESEN, ABSTANDSGRÜN) SIND EXTENSIV ZU NUTZEN, UM IHRE ATTRAKTIVITÄT ALS TEILLEBENSRAUM FÜR VOGELARTEN ZU ERHÖHEN.

2.0 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN:

- 2.1 ES WIRD EMPFOHLEN, FENSTERLOSE FASSADEN MIT KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.
- 2.2 ES WIRD EMPFOHLEN REGENWASSER IN ZISTERNEN ZU SAMMELN.
- 2.3 ES WIRD EMPFOHLEN, FLACHDÄCHER ZU BEGRÜNEN.
- 2.4 ES WIRD EMPFOHLEN, SOLARENERGIE ZU NUTZEN.
- 2.5 ES WIRD EMPFOHLEN, AN DEN HOHEN GEBÄUDEN NISTHILFEN FÜR TURMFALKEN ANZUBRINGEN.
- 2.6 ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR FÖRDERUNG DER LEBENSÄUME DER BEDROHTEN VOGELART "FELDLERCHE" AUF DEN ANSCHLIESSENDEN FELDERN "LERCHENFENSTER" ANZULEGEN.
LERCHENFENSTER SIND 20 qm GROSSE KÜNSTLICHE FEHLSTELLEN IM ACKER, DIE DURCH AUSHEBEN DER SÄMASCHINE ODER DURCH FRÄSEN ENTSTEHEN.

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING


BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK AN DER A9


AUSGLEICHSFLÄCHE
ÖKOKONTO

M 1 : 2000

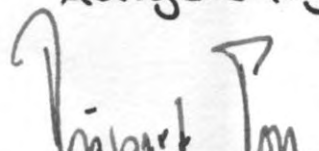
ENTWURF
GEÄNDERT
GEÄNDERT UND GESATZT


21.12.2010
15.02.2011
24.05.2011


WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER



Ausgefertigt: 18.08.2011


Rupert Popp
1. BÜRGERMEISTER



**wacker**
Planungsgesellschaft

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

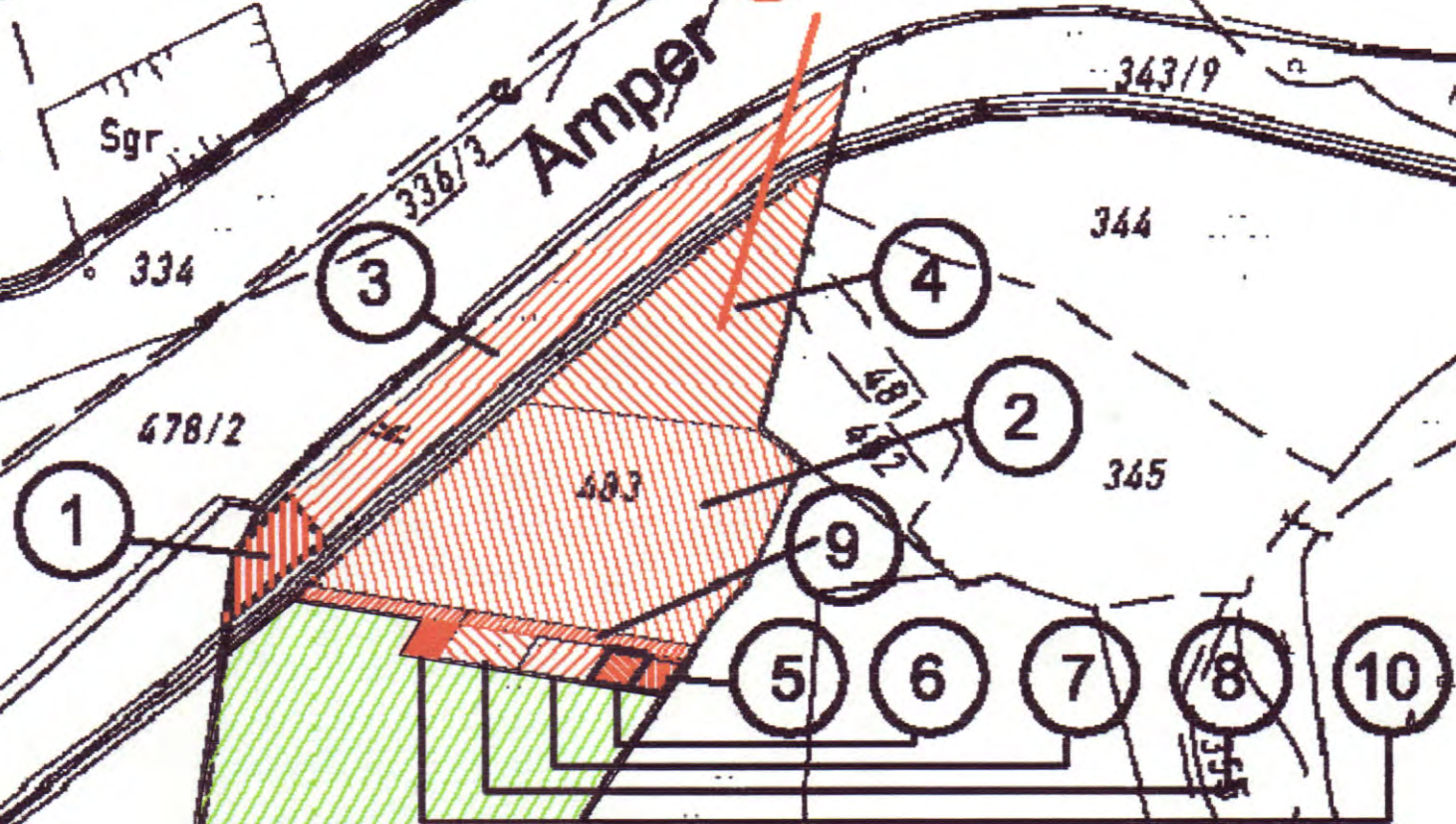
Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

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

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

zugeordnet



frei FÜR GEWERBEPARK AN DER A9

Ökokonto auf Flurnummer 483, Gemarkung Tünzhausen

derzeit verfügbare Fläche auf Ökokonto 9 058 qm

abzügl. erforderliche Ausgleichsfläche für Gewerbepark an der A 9 6 500 qm

= verbleibende Fläche auf Ökokonto 2 558 qm

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEPARK AN DER A9

BESTAND UND BEWERTUNGSPLAN

EINGRIFFSBEWERTUNG

M 1 : 1000

ENTWURF

21.12.2010

GEÄNDERT

15.02.2011

GEÄNDERT UND GESATZT

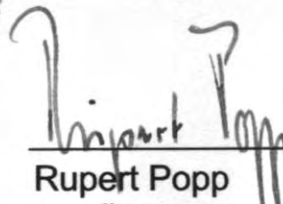
25.04.2011



WACKER
ARCHITEKT - STADTPLANER



Ausgefertigt: 18.08.2011



Rupert Popp
1. BÜRGERMEISTER



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

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

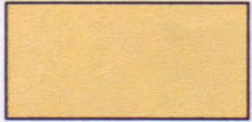
Michael Wacker
Dipl.-Ing. Stadtplaner

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

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



BESTAND



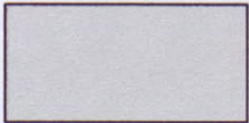
Ackerfläche



Altgrasbestand (Straßenböschung)



angrenzender Gehölzbestand auf Straßenböschung
Arten: Birken, Berg-Ahorn, Hartriegel, Liguster, Hasel
Höhe bis 10 m



gekieste Fläche (Gebrauchswagen-Ausstellungsfläche),
abgegrenzt mit Zaun und Hainbuchenhecke (Höhe 1,50 m)



Geltungsbereich



Landschaftsschutzgebiet "Ampertal"



BESTANDSBEWERTUNG

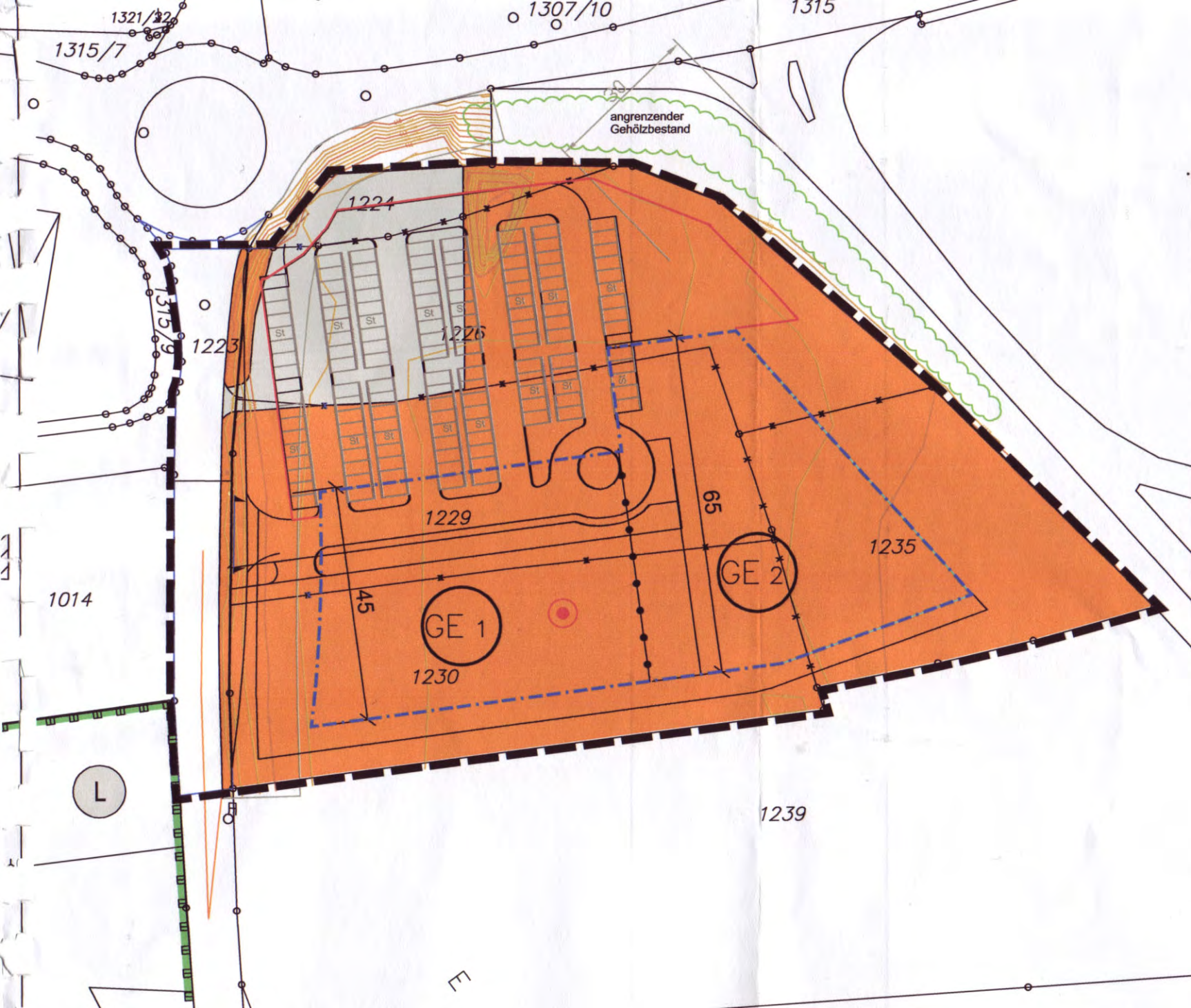
Bestandsbewertung
gem. Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung



Fläche mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild
= Kategorie 1, überwiegende Fläche oberer Wert
(Ackerfläche, Altgrasbestand)



keine Bewertung (Gebrauchtwagen-Ausstellungsfläche)



EINGRIFFSBEWERTUNG


gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

 Eingriffsfläche

Kategorie 1 / Typ A

Bestand: Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt
und Landschaftsbild (intensiv genutzte Ackerflächen,
Altgrasbestand) = Kategorie 1, oberer Wert

Planung: Bebauung mit hohem Versiegelungs- bzw.
Nutzungsgrad, GRZ größer 0,35 = Typ A
Flächengröße = 13 000 qm

 kein Eingriff (vorhandene genehmigte Gewerbefläche – Gebrauchtwagen-Ausstellungsfläche)

Ausgleichsbedarf

 Eingriffsfläche

Kategorie 1 / Typ A

Fläche: 13 000 qm

Kompensationsfaktor: 0,5

Ausgleichsbedarf: 6 500 qm

Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Allershausen abgebucht
Fläche: Fl.Nr. 483 Gemarkung Tünzhausen

 keine Ausgleichsfläche erforderlich