

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG GLONNFELD II IN ALLERSHAUSEN / GEMEINDETEIL OBERALLERSHAUSEN

GEMEINDE ALLERSHAUSEN, LANDKREIS FREISING / REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

UMFASSEND DIE FLURSTÜCKSNUMMERN BZW. TEILE DER FLURSTÜCKSNUMMERN
1343; 1332; 1331; 1331/2; 1330; 1326; 1323; 1321/12; 1315/5; 65

DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZ-
BUCHES (BauGB) IN DER LETZTEN FASSUNG, DER ART. 91 UND 7 DER BAYERISCHEN BAUORD-
NUNG (BayBO) IN DER LETZTEN FASSUNG, DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREI-
STAAT BAYERN (GO) IN DER LETZTEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
IN DER LETZEN FASSUNG DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT INNERHALB SEINES GELTUNGSBEREICHES ALLE FRÜHEREN
BEBAUUNGSPLÄNE UND FESTSETZUNGEN

PLANFERTIGER:

HOLZSCHEITER
DIPL. INGE. ARCHITEKTEN
HIRSCHBERGSTRASSE 1
80634 MÜNCHEN

GRÜNORDNUNG:

DIPL. ING. (FH) ALBERT SCHNEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
WOLFRAMSTRASSE 14
85395 BILLINGSDORF

FERTIGUNGSDATUM: 10.05.2005
ÄNDERUNGSDATUM: 02.08.2005
11.10.2005

Ausgefertigt am 09.12.2005
Gemeinde Allershausen



Popp
1. Bürgermeister



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet



Quartiersbezeichnung, z.B. WA 1



Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO: Gewerbegebiet



Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO: Eingeschränktes Gewerbegebiet



Quartiersbezeichnung, z.B. GEe 1

1

Nummer der Bauparzelle in den Wohngebieten WA

GR 200

Zulässige Grundfläche in m² als Höchstgrenze bezogen auf den jeweiligen Bauraum, z.B. 200 m²

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

WH 6

Maximal zulässige Wandhöhe in m als Höchstgrenze bezogen auf den jeweiligen Bauraum, z.B. 6,0 m
siehe auch Festsetzungen durch Text Nr. C. 1.1.2 / C. 1.2.2 / C.1.3.2



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

g

geschlossene Bauweise



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

P

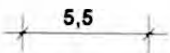
öffentlicher Stellplatz

GA

Garage



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen



Maßzahl in Meter, z.B. 5,5

F + R

Fuß- und Radweg



Abgrenzung von Baugebieten



Umgrenzung von Flächen, in der eine Bebauung erst zulässig ist, wenn der Mastschweinebetrieb auf Dauer aufgegeben wurde (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. C. 3.2



Firstrichtung

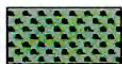


Trafostation

GRÜNORDNUNG



öffentliche Grünfläche zu begrünen und bepflanzen nach Festsetzungen durch Text C. 4.1.1 bis 4.1.4



öffentliche Grünflächen als Schutzgrün mit Pflanzgebot für flächendeckende Strauchpflanzungen nach Festsetzungen durch Text C. 4.1.3



Straßenbegleitgrün / Baumgraben



private Grünfläche:
mit Ausnahme der Erschließungswege, Hauszugänge, Garagenzufahrten, notwendigen Fahrspuren des vorbeugenden Brandschutzes zu begrünen und bepflanzen nach Festsetzungen durch Text C. 4.2.1 bis 4.2.5



Private Grünflächen als Schutzgrün mit Pflanzgebot für flächendeckende Strauchpflanzungen nach Festsetzungen durch Text C. 4.2.2



zu pflanzende Bäume mit Festlegung der Baumart nach Festsetzung durch Text C. 4.1.2, z.B. Ac = Acer campestre / Feldahorn



zu pflanzende Bäume mit Festlegung des Standortbereichs, Artenauswahl nur nach Artenliste Festsetzung durch Text C. 4.2.1



Kinderspielplatz gem. DIN 18034. Die Gefährdung der Kinder durch giftige Pflanzen ist auszuschließen



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



Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung
Arten siehe Festsetzung durch Text C. 4.1.3



Fläche für Retentionsausgleich und Reckenrückhaltung, naturnah zu gestalten



Überschwemmungsgebiet

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



vorhandene Grundstücksgrenze



bestehendes Gebäude



vorgeschlagener Baukörper



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

ST

vorgeschlagene private Stellplätze



öffentliche Verkehrsfläche als Mischfläche vorgeschlagen



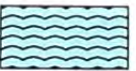
vorgeschlagene öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)



vorgeschlagene Platzfläche mit einheitlicher Belagsgestaltung

1321/6

Flurstücksnummer, z.B 1321/6



Wasserfläche



Böschung



Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches



an den Geltungsbereich angrenzender Baum- und Gehölzbestand



Einzelbaum zu erhalten, z. B.
Nr.1 = Acer platanoides StU 295 cm / Höhe 18 m
Nr.2 = Acer platanoides StU 272 cm / Höhe 18 m



vorgeschlagener Wanderweg

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

C.1. Bauweise, Art und Maß der Nutzung, bauliche Gestaltung

1.1 **Gewerbegebiet GE**

1.1.1 **Art der Nutzung:**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO) festgesetzt.

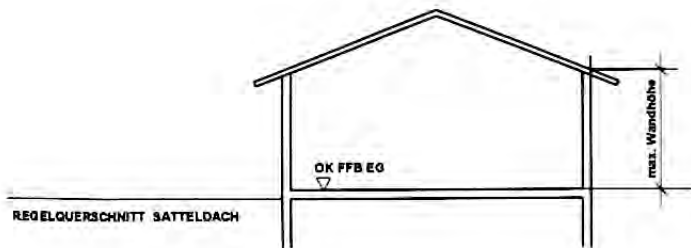
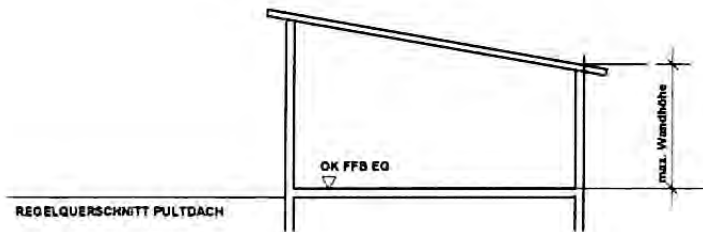
Im Gewerbegebiet GE sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Wohnungen nach § 8 Abs 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 **Maß der Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum (Baufenster), die Höchstzahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Wandhöhe festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (siehe folgende Regelbeispiele)



Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

1.1.3 **Höhenlage der Gebäude:**

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden fertigen Straßenniveau liegen, gemessen am Gebäudehaupteingang.

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

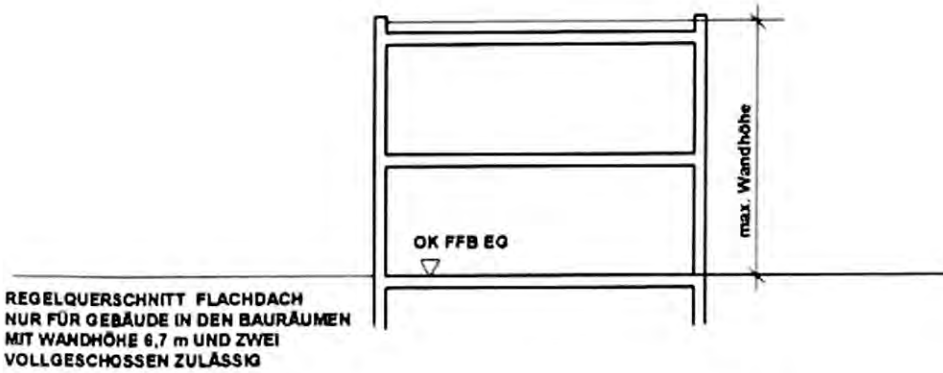
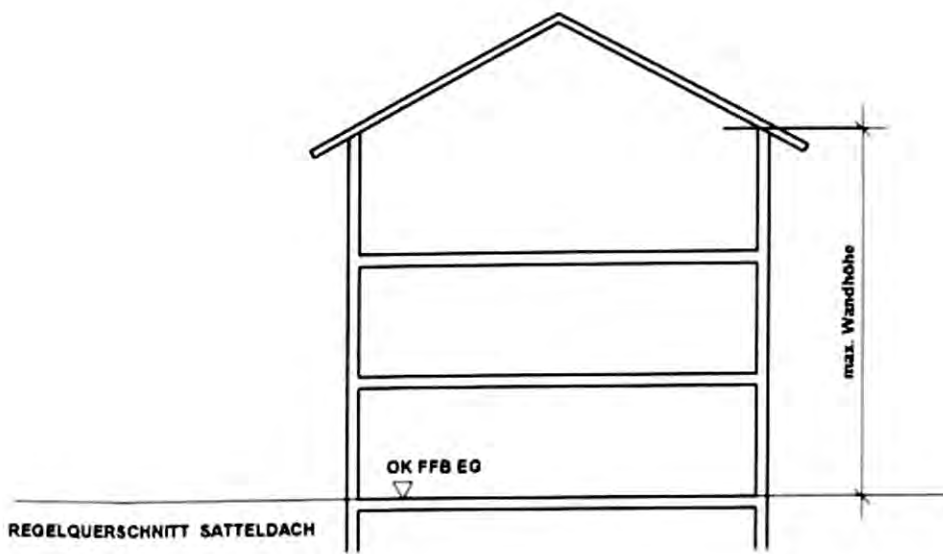
1.1.4 **Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Dachaufbauten:**

Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 28° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° zugelassen.

Bei geneigten Dächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudesseite verlaufen.

Der Dachüberstand darf an der Ortgangeite max. 100 cm, an der Traufseite max. 80 cm betragen.

Zwerchhäuser sind einschließlich ihrer Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe zulässig.



Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

1.2.3 Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschoss- Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden fertigen Straßenniveau liegen, gemessen am Gebäudehaupteingang.

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

1.2.4 Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Dachaufbauten:

Für die Hauptbaukörper in den Bauräumen mit **drei** Vollgeschossen und Wandhöhe **9,6 m** sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $15^\circ - 28^\circ$ und Pultdächer mit einer Dachneigung von $5^\circ - 10^\circ$ zulässig. Für die Gebäude in den Bauräumen mit **zwei** Vollgeschossen und Wandhöhe **6,7 m** sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von $5^\circ - 10^\circ$ oder begrünte Flachdächer zulässig.

Bei geneigten Dächern muss die Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Der Dachüberstand darf an der Ortgang- und an der Traufseite max. 80 cm betragen.

Zwerchhäuser sind einschließlich ihrer Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe zulässig.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben (Höhe > Breite) bis zu einer Breite von max. 1,40 m zulässig.

Die Summe der Breiten der Gauben und Zwerchhäuser darf maximal ein Drittel der entsprechenden Traulänge betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2.5 Materialien:

Außenwand / Fassade:

Für die Außenwände sind nur ruhige Putzstrukturen und Holzverkleidungen zulässig. Für den Außenanstrich dürfen nur helle, gedeckte Farben verwendet werden.

Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung sind Ziegel- und Betonsteine, für Pultdächer auch Eindeckungsmaterialien aus Metall, wie z.B. Trapezblech, allerdings nicht als unbeschichtetes Kupfer-, Zink- oder Bleimaterial, zulässig. Auffällige Farben wie z.B. grün, blau oder gelb sind nicht zulässig. Metalleindeckungen sind nur in nicht reflektierender Oberfläche zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nach den Vorschriften der gemeindlichen Werbeanlagensatzung und der BayBO an den Gebäudefassaden zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf jedoch nicht höher sein als die maximal zulässige Wandhöhe. Dies gilt auch für Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die auf den Staatsstraßenverkehr ausgerichtet sind (§ 9 Abs. 6 FStrG und § 33 StVO). Dies gilt auch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.

C.1.3 Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA 6**1.3.1 Art der Nutzung:**

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete **WA1- WA6** (§8 BauNVO) festgesetzt.

Bei Einfamilienhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

1.3.2 Maß der Nutzung:

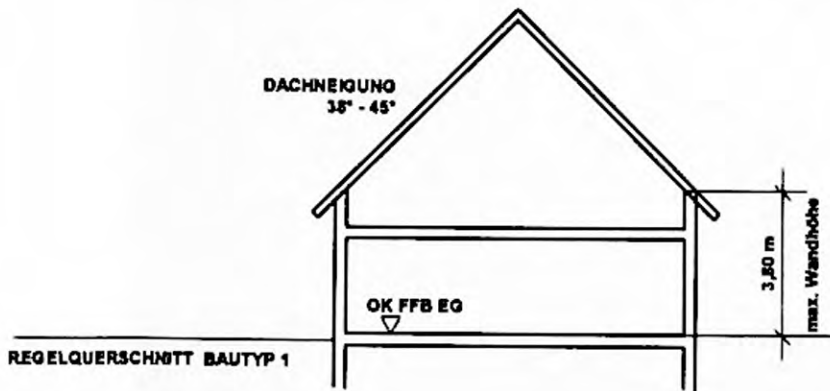
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum (Baufenster), die Höchstzahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Wandhöhe festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Für die Wohngebiete WA1 bis WA6 sind drei Bautypen zulässig:

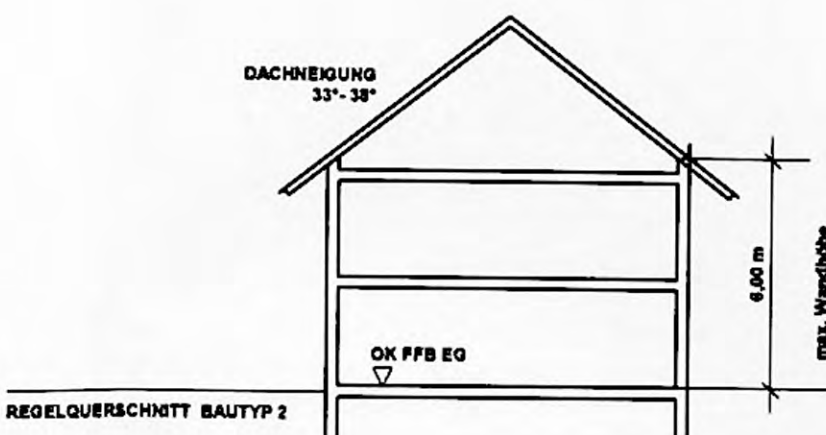
Bautyp 1: Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Satteldach;
Dachneigung 38° bis 45° (siehe Regelbeispiel);

Die maximale Wandhöhe für diesen Bautyp wird auf 3,8 m festgesetzt;



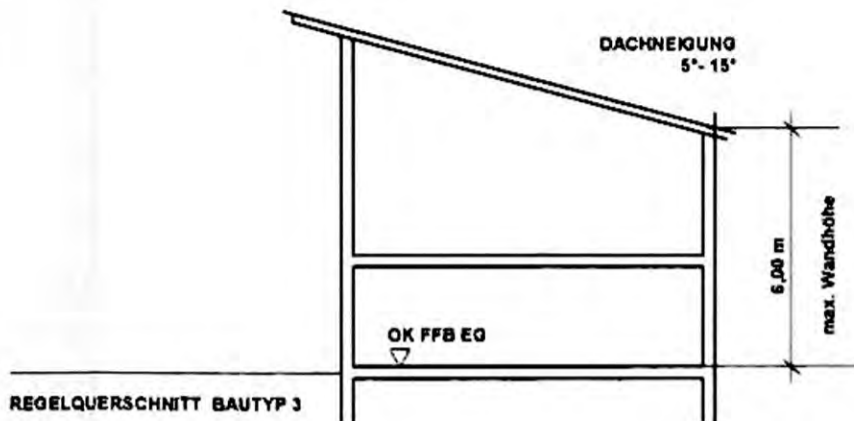
Bautyp 2: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss;
Satteldach;
Dachneigung 33° bis 38° (siehe Regelbeispiel);

Die maximale Wandhöhe für diesen Bautyp wird auf 6,0 m festgesetzt;



Bautyp 3: Erdgeschoss, Dachgeschoss;
Pultdach;
Dachneigung 5° - 15° (siehe Regelbeispiel);

Die maximale Wandhöhe für diesen Bautyp wird auf 6,0 m festgesetzt;



Untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker, Loggien, Zwerchgiebel dürfen die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten.

Wintergärten sind zulässig. Sie dürfen die Baugrenze um maximal 0,8 m auf einer Länge von maximal 4,0 m überschreiten.

1.3.3 Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als 0,30 m über dem angrenzenden fertigen Straßenniveau liegen, gemessen am Gebäudehaupteingang.

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

1.3.4 Baukörperausbildung:

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und deren Garagen an gemeinsamer Nachbargrenze hat der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe und Dachneigung einem bereits an dieser Grenze stehenden Gebäude profügleich anzubauen und sich in der Materialverwendung und Farbgebung der Dacheindeckung und der Außenwände anzugleichen. Dasselbe gilt für Garagen an gemeinsamer Nachbargrenze.

1.3.5 Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Dachaufbauten:

Für die Hauptbaukörper der Bautypen 1 und 2 sind nur Satteldächer zulässig. Für den Bautyp 1 ist eine Dachneigung von 38° - 45°, für den Bautyp 2 eine Dachneigung von 33° - 38° zulässig (siehe Regelbeispiele Pkt. 1.3.2).

Für den Bautyp 3 sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 15° zulässig (siehe Regelbeispiel Pkt. 1.3.2).

Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei Satteldächern darf bei dem Bautyp 1 max. 45°, bei den Bautypen 2 und 3 max. 38° betragen. Pultdächer sind bei allen Bautypen bis max. 8° zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig.

Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf maximal 3,0 m und die Wandlänge maximal 8,0 m betragen.

Der Dachraum über den Garagen und Nebengebäuden darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Firstrichtung bei den Hauptbaukörpern muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

Der Dachüberstand darf an der Ortsgang und an der Traufseite max. 80 cm betragen.

Zwerchhäuser sind zulässig einschließlich ihrer Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe.

Dachaufbauten sind als stehende Gauben (Höhe > Breite) bis zu einer Breite von max. 1,40 m zulässig.

Die Summe der Breiten der Gauben und Zwerchhäuser darf maximal ein Drittel der entsprechenden Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3.6

Materialien:

Außenwand / Fassade:

Für die Außenwände sind nur ruhige Putzstrukturen und Holzverkleidungen zulässig.
Für den Außenanstrich dürfen nur helle, gedeckte Farben verwendet werden.

Dacheindeckung:

Für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Ziegel- und Betonsteine zulässig.
Auffällige Farben wie z.B. grün, blau oder gelb sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude sind auch Metalleindeckungen mit Ausnahme von unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

C. 2. Stellplätze

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Stellplatzbedarfsermittlung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen in der gültigen Fassung anzuwenden.
- 2.2 Im Gewerbegebiet GE und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1, GEe2, GEe3 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach BayBO bis zu einem Höchstwert der Grundflächenzahl von GRZ 0,8 zulässig.
- 2.3 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2054 sind nicht zulässig.

C. 3. Immissionsschutz

- 3.1 Das schalltechnische Gutachten der Firma Müller BBM vom 03.02.2005 Bericht Nr. M61 555/1, die ergänzende Untersuchung vom 11.03.2005 Bericht Nr. M61 555/2 und die Geruchsmissionsprognose BP 'Am Glonnfeld II' der Firma Müller BBM vom 30.01.2005 Bericht Nr. M61 581/1 sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
- 3.2 Geruchsmission durch Schweinemastbetrieb östlich des Geltungsbereiches:
In dem im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn der Schweinemastbetrieb auf Dauer aufgegeben wird (Sicherung durch Grunddienstbarkeit und öffentlich-rechtlichen Vertrag).
- 3.3 Aufgrund der Lärmimmissionen der A9 müssen bei den Wohngebäuden in den Wohngebieten WA1 - WA6 schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder verglaste Vorbauten bei allen Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden, die ausschließlich Fenster an den Nord-, Ost und Südfassaden vorweisen.
- 3.4 Außenlärmpegel und Anforderung an die Außenbauteile:
Im WA-Gebiet treten maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 65dB(A) und in den GE- bzw. GEE-Gebieten von bis zu 70 dB(A) auf. Die WA-Bebauung fällt in den Lärmpegelbereich III und die gewerbliche Bebauung in den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Tabelle 8.
Im Bebauungsplangebiet ist daher entsprechend den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III in den WA-Gebieten bzw. Lärmpegelbereich IV in den GE- bzw. GEE-Gebieten einheitlich ein erforderliches Gesamt-Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35$ dB zu realisieren.
Fenster müssen in Schallschutzklasse 3 ($R'_{w, R} = 35-39$ dB) ausgeführt werden.
- 3.5 Im Gewerbegebiet GE sind maximal 3 Anlieferungen pro Tag zulässig, davon maximal eine Anlieferung in den Ruhezeiten (6.00 bis 7.00 Uhr oder 20.00 bis 22.00 Uhr).

C. 4. Grünordnung

- 4.1 **Festsetzungen für öffentliche Grünflächen**
- 4.1.1 Die dargestellten Flächen des öffentlichen Grüns sind mit Rasen einzusäen, soweit sie nicht bepflanzt oder befestigt werden.
- 4.1.2 Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind folgende Baumarten zu verwenden:
Ac = Acer campestre 'Elstrijk' - Feldahorn
Al = Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Ag = Alnus glutinosa - Schwarzerle
Ap = Acer platanoides - Spitzahorn
Cb = Carpinus betulus - Hainbuche
P = Prunus avium - Vogelkirsche
Tc = Tilia cordata 'Greenspire' - Stadt-Linde
Sa = Salix alba - Silber-Weide
Pflanzgröße: Hst., 3xv., StU 18-20
- 4.1.3 Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind nachfolgende heimische Arten zu verwenden:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster*
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche *
Salix purpurea - Purpurweide
Salix viminalis - Korbweide
Viburnum lantana - woll. Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball
* giftig, nicht an Spielbereichen
Pflanzmenge: ein Strauch / 1,5 m² Pflanzfläche
Pflanzgröße: 2x verpflanzte Sträucher, 100-150

4.1.4 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

C. 4.2 Festsetzungen für Baugrundstücke (private Grünflächen)

4.2.1 Baumpflanzungen:
Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
Die bereits festgesetzten Baumpflanzungen werden hierauf angerechnet.
Ihr Pflanzort kann im Umkreis von 3 m verändert werden.

Die festgesetzten Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwed. Mehlbeere

Pflanzgrößen: Hochstämme, StU 14-16 cm bzw. Sol. 300-350

Außerdem sind anrechenbar:

Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzen, StU 10-12 mit mindestens 5 m Wuchshöhe.

4.2.2 Strauchpflanzungen:

Einfriedungen, die an öffentliche Straßen und Wege angrenzen, sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen. Abweichungen hiervon sind nur dort zulässig, wo andere Festsetzungen entgegenstehen (z. B. Stellplatznachweise, erforderliche Garagenzufahrten).

Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen.

Es sind hierfür Laubgehölze mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe zu verwenden.

Für Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen sind nur folgende Gehölzarten

zulässig: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Fagus sylvatica,

Ligustrum vulgare, Ribes alp. Schmidt, Spiraea arguta, Spiraea vanhouttei.

Entlang der Straßen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,70 m über Straßenoberkante gehalten werden.

Auf die besonderen Bestimmungen für Sichtdreiecke wird hingewiesen.

4.2.3 Pflanzungen in Sichtdreiecken:

Bäume müssen auf 2,80 m über OK Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden.

4.2.4 Pflanzfrist:

Festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken müssen jeweils ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude ausgeführt sein.

4.2.5 Garagenzufahrten:

Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wie z. B. Kies, Rasengitter oder Pflaster mit Rasenfugen) zu erstellen.

4.2.6 Einfriedungen:

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Zäunen entlang der Grundstücksgrenzen an Straßen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und max. 1,20 m Höhe zulässig, bei allen anderen Grundstücksgrenzen auch Maschendrahtzäune mit max. 1,2 m Höhe. Sockel sind aus tierökologischen Gründen nicht zulässig.

C. 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf den gekennzeichneten Ausgleichsflächen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen und den Maßgaben der Begründung durchzuführen.

Die genannten Ausgleichsflächen werden den Wohnbauparzellen 1-40 und den ausgewiesenen Gewerbeflächen verbindlich zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

C. 4.4 Entwässerung / Wasserversorgung

Alle Baugrundstücke sind an das zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserkanalnetz anzuschließen. Die Abwässer müssen im Trennsystem abgeleitet werden.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Allershausen angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
2. Nach Kenntnis der Gemeinde befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen.
3. In den Allgemeinen Wohngebieten soll unverschmutztes Niederschlagswasser in eine Zisterne auf dem Grundstück eingeleitet und gesammelt werden. Der Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage wird empfohlen. Überschüssiges Oberflächenwasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
4. Kellergeschosse und Tiefgaragen sind ggf. gegen drückendes Wasser zu sichern.
5. Den Eingabeplänen der Bauvorhaben in den Gebieten GE und GEe ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen.
6. In den Eingabeplänen aller Bauvorhaben sind die Geländehöhen mit Kotierung über NN anzugeben (vorhandene und geplante Geländehöhen).
7. Sollten die Baumaßnahmen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 erst **nach** der sich anschließenden Wohnbebauung in den Gebieten WA1 und WA2 zur Realisierung kommen, so sind in den Wohngebieten WA1 und WA2 bei den Wohngebäuden der Parzellen 1 und 10 auch an der Südseite bei allen Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder verglaste Vorbauten vorzusehen (siehe auch Festsetzung durch Text C.3.3).

Ausgleichsflächennachweis:

Auf zwei Teilflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Von geplanten Wegen ist ein Mindestabstand von 10 m eingehalten:

- Fläche an der Glonn, 7300 m²

Maßnahmen:

Schaffung von zwei altwasserartigen Stillgewässern mit Anbindung an die Glonn

Pflanzung auentypischer Gehölzstrukturen

Entwicklung artenreicher Wiesen und Hochstaudenfluren

- Fläche mit Landschaftssee, 9975 m²

Maßnahmen:

Abgrabung zur Herstellung eines Landschaftssees mit Flachuferzonen zur Entwicklung von Röhricht- und Schwimmblattzonen, Seefläche ca. 4600 m²

Pflanzung auentypischer Gehölzstrukturen

Entwicklung artenreicher Auwiesen und Hochstaudenfluren