

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG GEWERBEGEBIET "KAMMERFELD - SÜD"

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 BLATT 1

ENTWURF

24.10.2006

GEÄ.:

27.02.2007

GEÄ.:

22.05.2007



WACKER
ARCHITEKT




RUPERT POPP
1. BÜRGERMEISTER


wacker
Architekturbüro

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt

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

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

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET KAMMERFELD - SÜD"

DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN ,LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "KAMMERFELD - SÜD" DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN

§ 1

DIE FESTSETZUNGEN DES SEIT DEM 04.05.1998 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN UND DER SEIT DEM 18.08.1998 RECHTSKRÄFTIGEN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET KAMMERFELD - SÜD", SIND BESTANDTEILE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH ABWEICHUNGEN ODER ÄNDERUNGEN NEU FESTGELEGT WERDEN.

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

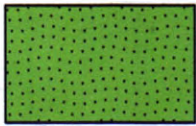
2.1.0 FOLGENDE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
WERDEN ERGÄNZT:

2.1.1



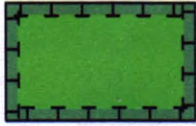
SONSTIGES SONDERGEBIET MIT ZWECK-
BESTIMMUNG (EINZELHANDEL)
GEM. § 11 BauNVO - SO Einzelh.

2.1.2



VERSICKERUNGSMULDE

2.1.3



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND
LANDSCHAFT (EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE)
PFLANZUNG EINER HECKE; PFLANZLISTE UNTER NR. 6.2

2.1.4



BIOTOP NR. 7535/84-1, ANGRENZEND

2.2.0 FOLGENDE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ÄNDERN SICH
VON DER DARSTELLUNG HER:

2.2.1



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
FÜR DIE FLURNUMMERN 1220 TF UND 1220/9 TF

2.2.2



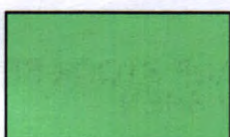
BAUGRENZE

2.2.3

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. SO _{Einzelh.})	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (z.B. II)
MAX.GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (z.B. 0,6)	DACHNEIGUNG (z.B. 18°)
MAX. ZULÄSSIGE VERKAUFSFLÄCHE IN M ² (z.B. 1300 m ²)	MAX. WANDHÖHE (WH) IN METERN (z.B. 8,00 m) ODER MAX. WAND-bzw.FIRSTHÖHE IN METERN ÜBER NORMAL NULL

2.2.4



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

2.3.0 FOLGENDE PLANZEICHEN FÜR HINWEISE ÄNDERN SICH VON DER DARSTELLUNG HER:


2.3.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.3.2  ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

2.3.3  PARZELLENUMMER

2.3.4  GEPLANTE GEBÄUDEERWEITERUNG (Z.B. VERKAUF)

2.3.5  VORHANDENE BEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE)

2.3.6  VORHANDENE BEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

2.4.0 DIE ZIFFER 3.2.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ART DER BAULICHEN NUTZUNG) WIRD WIE FOLGT GEÄNDERT UND ERWEITERT:

ALLGEMEIN SIND AUF DEN PARZELLEN 1 - 8

§ 8 ABS. 2 BauNVO UND § 9 ABS. 2 BauNVO ZULÄSSIG.

ANLAGEN NACH § 8 ABS. 2 NR. 4 BauNVO WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DESWEITEREN SIND MÜLLVERBRENNUNGSANLAGEN, SCHLACHTHÖFE, MÄSTEREIEN UND BITUMENMISCHANLAGEN NICHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 UND 3 SOWIE § 9 ABS. 3 NR. 2 NUR NUTZUNGEN NACH BauNVO SIND NICHT ZUGELASSEN.

AUF PARZELLE 9 IST EINE NUTZUNG GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauNVO ZULÄSSIG.

2.5.0 DIE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ZIFFER 3.3.0 DER URFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN) WERDEN UM DIE ZIFFER 3.3.3 - BAUWEISE - WIE FOLGT ERWEITERT:

3.3.3 BAUWEISE:

ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 4 BauNVO, GEBÄUDELÄNGEN SIND BIS ZU 105 m IN OST-WEST-RICHTUNG UND 65 m IN NORD-SÜD-RICHTUNG ZULÄSSIG.

2.6.0 DIE ZIFFER 5.3.0 - BRANDSCHUTZ - DER HINWEISE DURCH TEXT WIRD WIE FOLGT GEÄNDERT:

5.3.0 BRANDSCHUTZ

- 5.3.1 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEM MERKBLATT NR. 1.9-6 VOM 25.04.1994 DES BAYER. LANDESAMTES 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. LANDESAMTES FÜR BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ZU ERMITTELN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
- 5.3.2 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHZELLEN.
WEITER IST ZU PRÜFEN, INWIEWEIT DIE ALARMIERUNG DER FEUERWEHR (Z.B. DURCH AUFSTELLUNG WEITERER SIRENEN) ERGÄNZT WERDEN MUSS.
- 5.3.3 DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND SO ANZULEGEN, DASS SIE HINSICHTLICH DER FAHRBAHNBREITE, KURVENRADIEN 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.
ES WIRD AUF DIE DIN 14 090 "FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN" VERWIESEN.
ES MUSS 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 VERKEHRBSCHRÄNKUNGEN (HALTEVERBOT) ZU VERFÜGEN.
- 5.3.4 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 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.
- 5.3.5 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).

5.3.6 DIE FEUERWEHR IST BEI DER ANSIEDLUNG VON INDUSTRIE- UND GEWERBE-
BETRIEBEN ODER ANDERER BESONDERER EINRICHTUNGEN (Z.B. VERWENDER
VON RADIOISOTOPEN O.Ä.), DIE AUF GRUND DER BETRIEBSGRÖSSE UND -ART
UND/ODER DER GELAGERTEN, HERGESTELLTEN ODER ZU VERARBEITENDEN
STOFFE (Z.B. RADIOAKTIVE STOFFE, SÄUREN, BRENNBARE FLÜSSIGKEITEN,
AGRESSIVE GASE ETC.) EINEN BESONDEREN GEFAHRENSCHWERPUNKT BILDEN,
ENTSPRECHEND AUSZURÜSTEN:

5.3.7 BEI EINER BEBAUUNG IM BEREICH VON HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN
IST DIE BEKANNTMACHUNG DES BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN
VOM 06.02.1981 NR. II B 10 9130-388 (MABI NR. 4/1981, S. 90) ZU BEACHTEN.

6.0 GRÜNORDNUNG:

6.1 DIE MASSNAHMEN AUF DER AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 909
GEMARKUNG ALLERSHAUSEN SIND GEMÄSS DEM
AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN (BLATT3) ZEITGLEICH MIT DER BAUMASSNAHME
UND NACH RÜCKSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE
DURCHZUFÜHREN.

6.2 PFLANZLISTE FÜR DIE HECKENPFLANZUNG

STRÄUCHER:

BERBERIS VULGARIS - GEMEINE BERBERITZE, 10 %

CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL, 15 %

LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER, 10 %

PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE, 15 %

RHAMNUS CATHARTICA - FAULBAUM, 10 %

ROSA CANINA - HUNDS-ROSE, 10 %

SAMBUCUS NIGRA - HOLUNDER, 10 %

VIBURNUM LANTANA - SCHNEEBALL, 10 %

V. STR. 60-100, GRUPPENWEISE 3-5 ST. PRO ART
IN REIHEN VERSETZT, ABSTAND 1,50 M

BÄUME:

CARPINUS BETULUS - HAINBUCH, 5 %

PYRUS COMMUNIS - WILDBIRNE, 5 %

HEISTER 2xv mB 175-200

QUERCUS ROBUR - STIEL-EICHE, 3 ST.

ACER CAMPESTRE - FELD-AHORN, 2 ST.

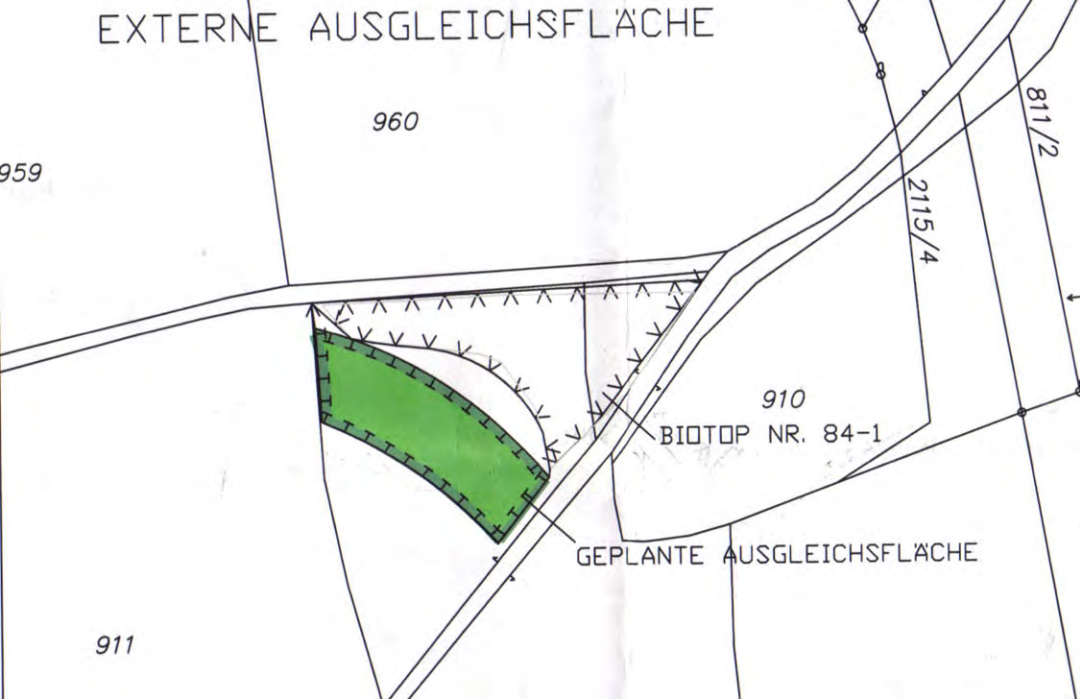
HOCHSTAMM 3xv mB STU 10-12

STRÄUCHER ALLE 10-15 JAHRE ABSCHNITTSSWEISE AUF STOCK SETZEN
EINZELNE STRÄUCHER ALS ÜBERHÄLTER STEHEN LASSEN

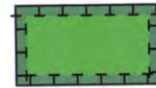
KRAUTSÄUME ALLE 3 - 5 JAHRE MÄHEN

TOTHOLZ BELASSEN

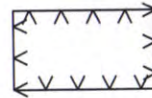
EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



Legende



Ausgleichsfläche
Pflanzung einer Hecke
siehe Pflanzliste



Biotop Nr. 7535/84-1
Feldgehölz

GEMEINDE

ALLERSHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "GEWERBEGEBIET KAMMERFELD - SÜD"

AUSGLEICHSFLÄCHE M. 1/1000 BLATT 3

ENTWURF

24.10.2006

GEÄ.:

27.02.2007

GEÄ.:

22.05.2007



WACKER
ARCHITEKT

RUPERT POPP
1. BÜRGERMEISTER

 **wacker**
Architekturbüro

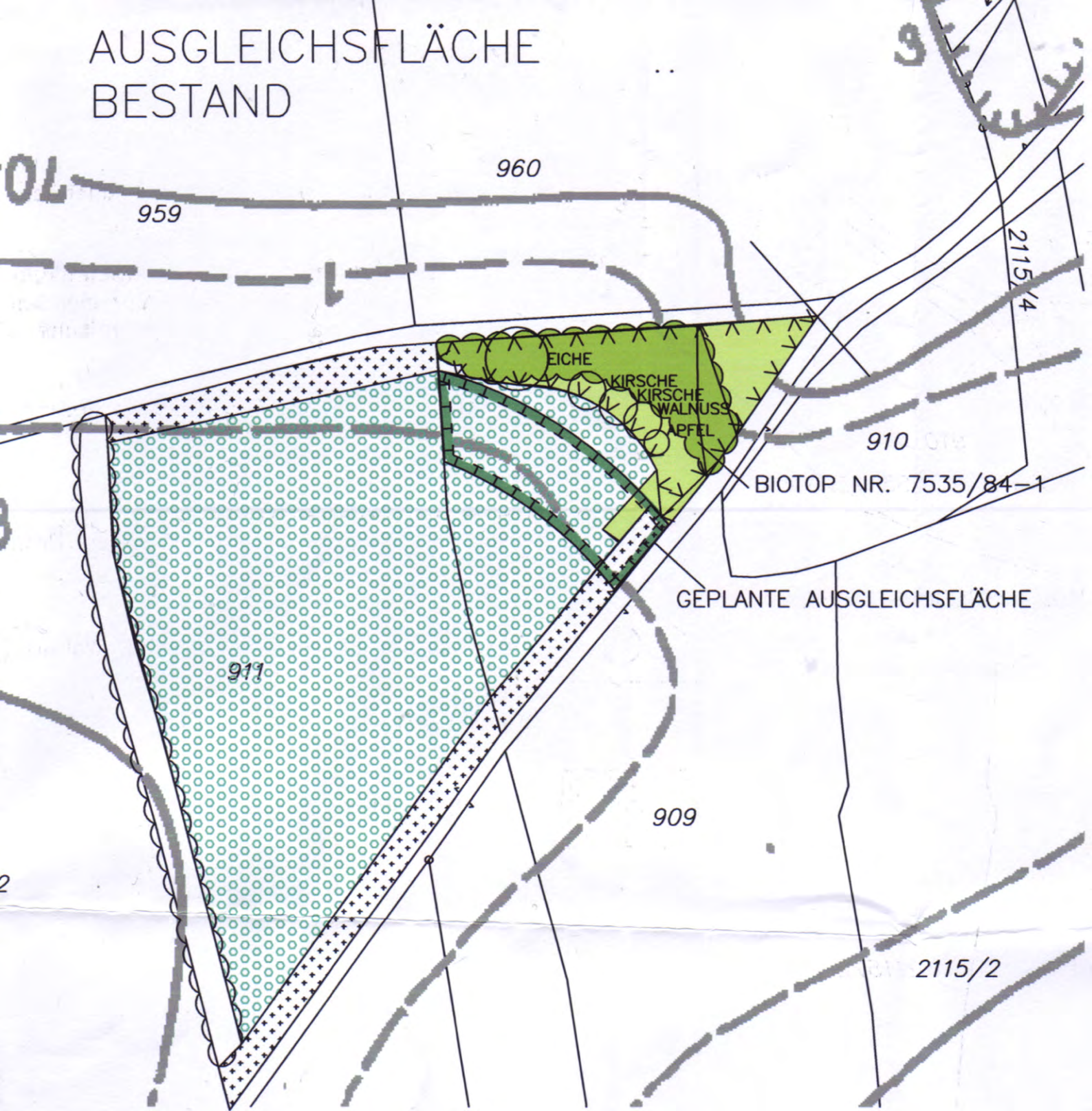
Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt

Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt

Tel.: 08756/9605-0
Fax: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

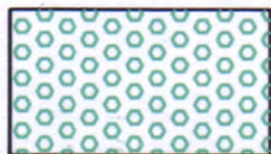
AUSGLEICHSFLÄCHE BESTAND



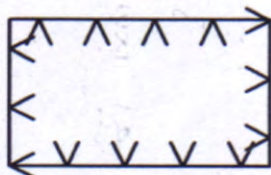
Legende



Abgrenzung der geplanten Ausgleichsfläche



ehemalige, ausgewachsene Christbaumkultur (Höhe ca. 6m) (*Picea abies*, *Picea pungens*, *Abies alba*) mit Sukzession und Aufwuchs heimischer Gehölze



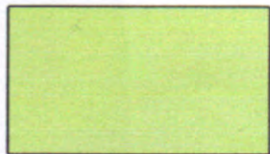
angrenzendes Biotop der Biotopkartierung Nr. 7535/84-1



Hecke im kartierten Biotop
Arten: Schlehe, Hundsrose, Holunder, Brombeere, Brennnessel



Einzelbäume: Stiel-Eiche, Kirsche, Walnuss, Apfel,

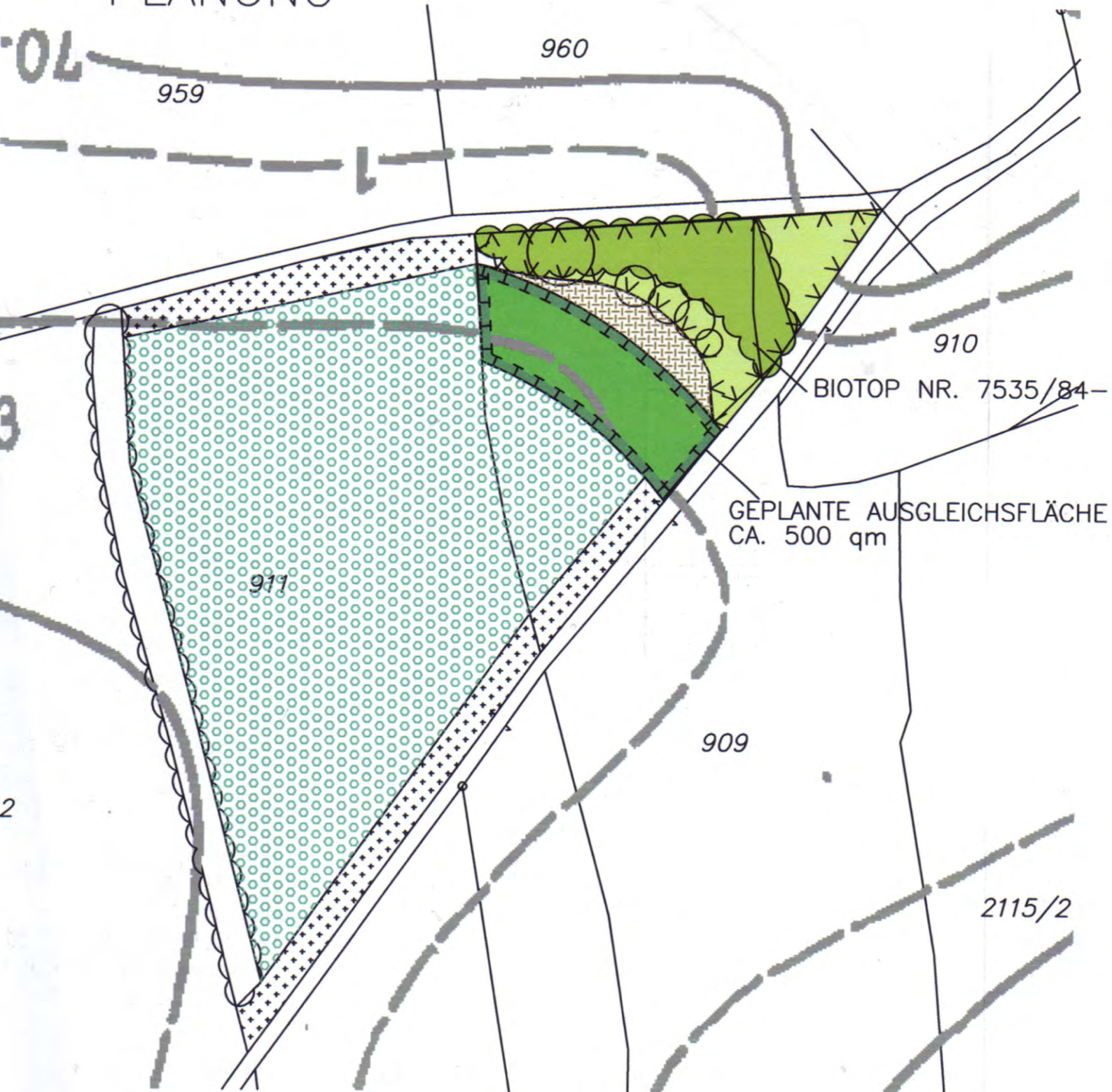


Wiesenbrache

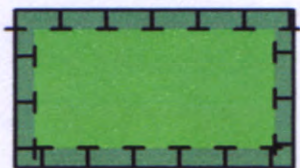


Sonnenblumenfeld

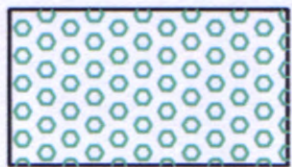
AUSGLEICHSFLÄCHE PLANUNG



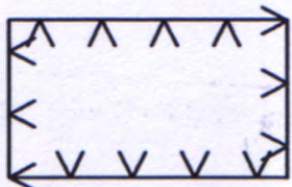
Legende



Ausgleichsfläche
Pflanzung einer Hecke
Entfernung der vorhandenen Fichten
siehe Pflanzliste



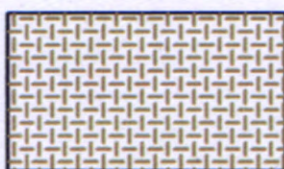
ehemalige Christbaumkultur



angrenzendes Biotop Nr. 7535/84-1



Hecke im kartierten Biotop



Restfläche als Sukzessionsfläche;
Entfernung der vorhandenen Fichten



Wiesenbrache



Sonnenblumenfeld

Pflanzliste:

Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze, 10 %
Cornus sanguinea – Hartriegel, 15 %
Ligustrum vulgare – Liguster, 10 %
Prunus spinosa – Schlehe, 15 %
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn, 10 %
Rosa canina – Hunds-Rose, 10 %
Sambucus nigra – Holunder, 10 %
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball, 10 %
v. Str. 60–100, gruppenweise 3–5 St. pro Art,
in Reihen versetzt, Abstand jew. 1,50 m

Carpinus betulus – Hainbuche, 5 %
Pyrus communis – Wildbirne, 5 %
Heister 2xv mB 175–200

Quercus robur – Eiche 3 St.
Acer campestre – Feld-Ahorn 2 St.
Hochstamm 3xv mB STU 12–14

Sträucher alle 10–15 Jahre abschnittsweise, während der Vegetationsruhe auf Stock setzen,
einzelne Bäume und Sträucher als Überhälter stehen lassen
Krautsäulme alle 3–5 Jahre mähen
Totholz belassen

BESTAND



Bestand



vorhandene Hecke

① schmale Hecke mit *Rosa rugosa*

② gemischte Hecke mit *Ligustrum vulgare*

Rosa canina, *Viburnum lantana*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*

Bäume: *Acer pseudoplatanus*, *Sorbus aucuparia*



Rasenfläche/
vorhandene Regenrückhaltemulde



wassergebundene Decke (Zufahrt)

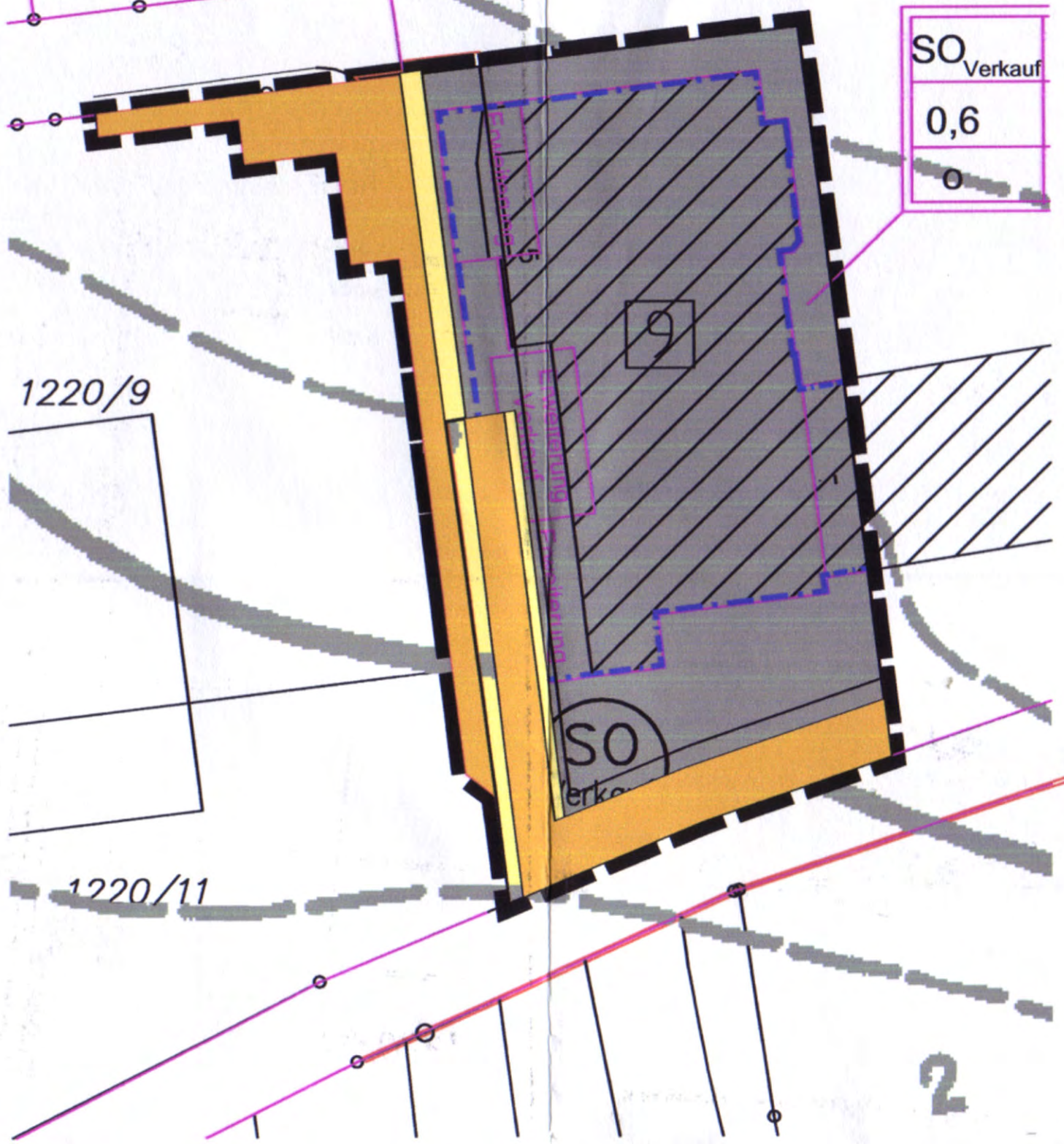


vorhandene Bebauung und sonstige
versiegelte Flächen



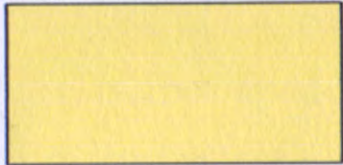
private Grünfläche gem. genehm. BBP v. 17.3.98

BESTANDSBEWERTUNG



Bestandsbewertung

gem. Eingriffsregelung in der
Bauleitplanung



Fläche mit geringer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild
= Kategorie 1

(unbefestigte Fläche; im BBP v.17.3.98
als private, zu bepflanzende Grünfläche
ausgewiesene Fläche)



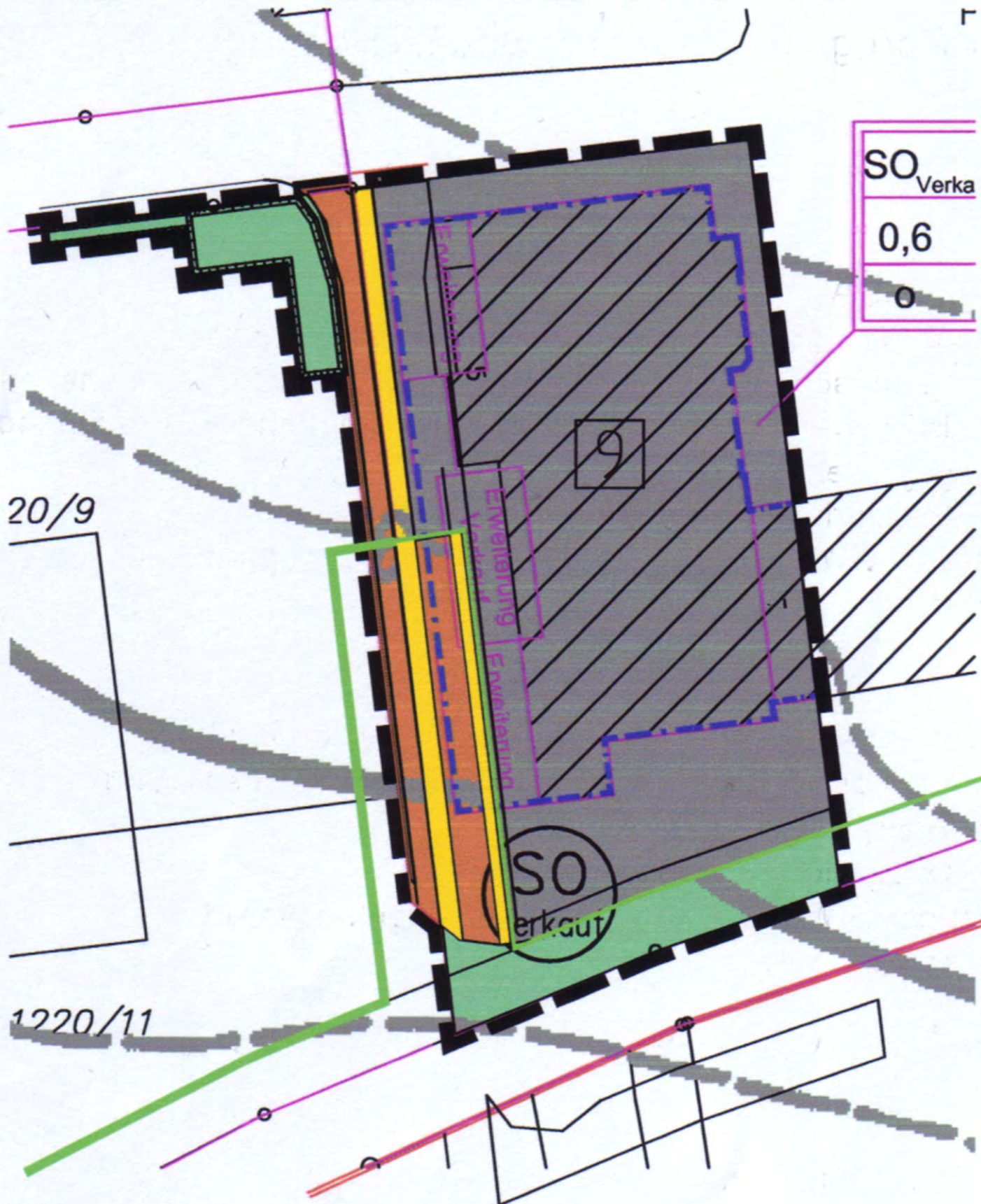
Fläche mit mittlerer Bedeutung für
Naturhaushalt und Landschaftsbild
= Kategorie 2

(Hecke und best. Regenrückhaltemulde)



keine Bewertung (vorhandene Gebäude
und Zufahrten)

EINGRIFFSBEWERTUNG



Eingriffsbewertung

gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eingriffsfläche



Kategorie 1 / Typ A

Bestand: Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unbefestigte Fläche; Rasenfläche, im BBP v. 17.3.98 als private, zu bepflanzende Grünfläche ausgewiesene Fläche)

= Kategorie 1

Planung: künftige LKW-Zufahrt, hoher Versiegelungsgrad

Flächengröße = 213 qm



Kategorie 2 / Typ A

Bestand: Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Hecke mit Wildsträuchern und Bäumen)

= Kategorie 2

Planung: künftige LKW-Zufahrt, hoher Versiegelungsgrad

Flächengröße = 387 qm



bereits bebaute und versiegelte Flächen, keine Bewertung



kein Eingriff (privates Grün, Regenrückhaltemulde)

Ausgleichsbedarf



Kategorie 1 /Typ A

Fläche: 213 qm

Kompensationsfaktor: 0,5

Ausgleichsbedarf: 107 qm



Kategorie 2 /Typ A

Fläche: 387 qm

Kompensationsfaktor: 0,9

Ausgleichsbedarf: 348 qm

Ausgleichsbedarf insgesamt: 455 qm

GEMEINDE

ALLERSHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

"GEWERBE GEBIET KAMMERFELD - SÜD"

BESTAND UND BEWERTUNG

EINGRIFFSBEWERTUNG M. 1/1000 BLATT 2

ENTWURF

24.10.2006

GEÄ.:

27.02.2007



WACKER
ARCHITEKT



RUPERT POPP
1. BÜRGERMEISTER



Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt

Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt

Tel.: 08756/9605-0
Fax: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

Gezeichnet:
08756/9605-39
imgard.nagl
@wacker-architekt.de