

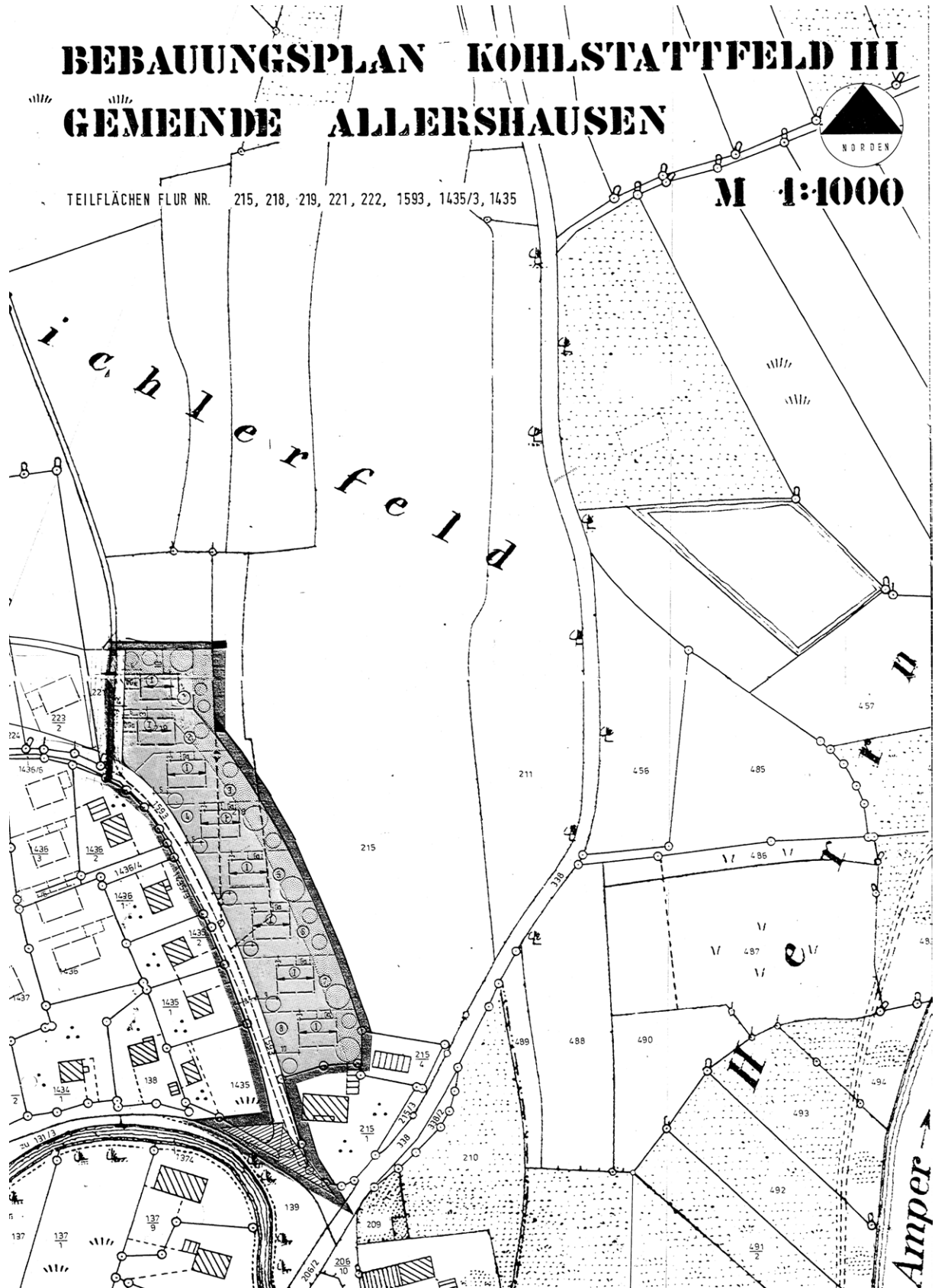
BEBAUUNGSPLAN KOHLSTATTFELD III

GEMEINDE ALLERSHAUSEN

TEILFLÄCHEN FLUR NR. 215, 218, 219, 221, 222, 1593, 1435/3, 1435



M 1:1000



DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES § 2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DES ART. 91 ABS. 3 I.V. MIT ART. 7 ABS. 1 SATZ DER BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUMVO) IN DER FASSUNG VOM 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), DER VERORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (GVGL S. 151) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981 (BGBl I S. 933) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

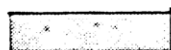
1.00 F E S T S E T Z U N G E N



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.10 A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G :

1.11



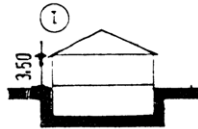
DAS BAUGEBIET WIRD ALS: ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

1.12 ES SIND NUR EIN-U. ZWEIFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG

1.20 M A S S D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G :

1.21 DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD ZWINGEND ODER ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT

① = EIN VOLLGESCHOSS, ZWINGEND FESTGESETZT, WANDHÖHE MAX. 3.50 M ÜBER OBERKANTE GELÄNDE. DACHGESCHOSSAUSBAU IST ZULÄSSIG.



1.22 BAUNUTZUNG BEI:

GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

i
0,4
0,5

1.30 BAUWEISE:

1.31 DIE BAUWEISE WIRD ALS O F F E N E BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO FESTGESETZT.

1.40 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:

1.41 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.

BAUGRENZE _____

1.42 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHT-EINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.

1.43 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 1.22 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.

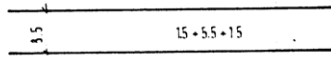
1.44 DIE GARAGEN KÖNNEN AUCH AN ANDEREN ALS IM BEBAUUNGSPLAN FESTGELEGTE STELLEN ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN, INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 7 ABS. 5 BAUBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ANGEPAßT SIND.

1.45 PRO WOHNEINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN (STAUÄRÄUME VOR DEN GARAGEN WERDEN BEI DER BERECHNUNG DER STELLPLÄTZE NICHT BERÜCKSICHTIGT.)

1.46 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, TRAUFHÖHE UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

1.47 SOWEIT GARAGEN, WIE IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN EINGETRAGEN, AN DER SEITLICHEN ODER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZE VORGESEHEN SIND, IST GRENZBEBAUUNG VORGESCHRIEBEN.

- 1.48 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN
1.49 _____ STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT
ANGABE DES STRASSENPROFILS

1.50 ÄUSSERE GESTALTUNG:

1.51 DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN MIT GLEICHER DACHNEIGUNG
WIE WOHNHAUS)

DACHNEIGUNG: BEI ① WIRD MIT 40° FESTGESETZT

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE NATURROT

TRAUFHÖHE: BEI ① MAX. 3,0 ÜBER OBERKANTE GELÄNDE

1.52  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

1.53 DOPPELHÄUSER SIND IN DER FASSADE EINHEITLICH ZU GESTALTEN
ZU GESTALTEN.

1.60 EINFRIEDUNGEN:

1.61 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZLATTEN-ZÄUNE ZUGELASSEN.
FÜR HOLZLATTEN-ZÄUNE WIRD FESTGESETZT:

HÖHE MAX. 1,00 M ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
SÄULEN MÜSSEN ÜBERDECKT SEIN UND SIND MIND. 10 CM NIEDRIGER ZU HALTEN ALS DIE
ÜBERKANTE DES ZAUNES.
STAHLSTÜTZEN AUF BETONSOCKEL (H = 20 CM) AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
HOLZLATTEN-ZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.


- 1.52 GESCHLOSSENE MAERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.
- 1.53 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,00 M ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILEN, GERINGEN QUERSCHNITTS, ZUGELASSEN. SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN.
- 1.64 BIS ZUM BEZUG DER GEPLANTEN WOHNHÄUSER IST DER BAU DER REGENÜBERLÄUFE (UND DIE ÜBRIGE SANIERUNG DER KANALISATION) ABGESCHLOSSEN.
- 1.55 AUF DER DER AUTOBAHN ZUGEWANDTEN SEITE SIND SCHALLSCHUTZFENSTER DER KLASSE 2 (NACH VDI-RICHTLINIE 2719) EINZUBAUEN.
- 1.66 DIE VERTEILERSCHRÄNKE DER ISAR - AMPERWERKE AG UND DER BUNDESPOST WERDEN ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
- 1.67 ~~DACHANTENNEN FÜR RUNDSTROM UND FERNSEHEN SIND NICHT ERLAUBT.~~




2.00 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

2.10  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

 VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

 VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

230 FLURSTÜCKS-NUMMER

 5 VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER



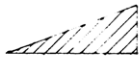
ALTBEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE)



ALTBEBAUUNG (NEBENGEBAUDE)



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



SICHTDREIECK: SICHTDREIECKE SIND VON JEGLICHER BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER 0,80 M HÖHE ÜBER STRASSENBERKANTE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME DIE AUF 2,80M AUFGEASTET SIND.

2.11 SÄMTL. BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

DAS ABWASSER IST IM MISCHSYSTEM ABZULEITEN. SÄMTL. BAUVORHABEN SIND AN DIE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ALLERSHAUSEN VOR BEZUG ANZUSCHLIESSEN.

DER BEZUG DER BAUVORHABEN IST ERST DANN ZULÄSSIG, WENN DIE SANIERUNG DER KANALISATION ABGESCHLOSSEN IST.

VOR GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EIN ANTRAG AUF VORZEITIGEN BAUBEGINN FÜR DIE KANALISIERUNG VORZULEGEN.

ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.

DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

GEGEN DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE IST JEDES BAUVORHABEN ZU SICHERN. DIE HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDE SIND ÖRTLICH DURCH SCHÜRFGRUBEN ZU ERMITTELN.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Die vorgegebene Durchgrünung der einzelnen Grundstücksteile im Geltungsbereich ist nach diesen Festsetzungen durchzuführen:

- 3.0. Der Grundstückseigentümer muß pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche einen Baum II. Ordnung aus Ziffer 3.0 setzen
- 3.1 Es können auch Säume I, Ordnung aus Ziffer 7.0 gesetzt werden.
- 4.0 Die im Plan durch Zeichen vorgegebenen Pflanzstandorte für Säume I. und II. Ordnung sind bindend.
Die hier zu verwendenden Baumarten sind Ziffer 7.0 und 8.0 zu entnehmen.

- 4.1 Die Abpflanzung im Norden und Osten zur freien Landschaft hin, ist mindestens 3,0 m breit, 2-reihig, anzulegen. Es dürfen nur die Gehölze bodenständiger Art lt. Ziffer 11 verwendet werden.
- 5.0 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Zäune zu hinterpflanzen mit:
- a. freiwachsenden Sträuchern nach eigener Wahl,
 - b. oder geschnittenen Hecken aus grünlaubigen Laubgehölzen.
- c. Auf die Verwendung von rot- und buntlaubigen Sträuchern, Lebensbaum (Thuja) - und Scheinzypressenhecken ist zu verzichten.
- 6.0 Bäume in Sichtdreiecken müssen einen Mindestkronenansatz von 280 cm Höhe haben.
- 7.0 Bäume I. Ordnung, über 15 m Endhöhe, Hochstamm, 3-4 X verpflanzt, Mindest-Stammumfang 20/25 cm:
- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Aesculus carnea</i> | - Rote Kastanie |
| <i>Aesculus hippocastanum</i> | - Roßkastanie |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| <i>Tilia cordata</i> | - Winterlinde |
| <i>Tilia tomentosa</i> | - Silberlinde |
- 8.0 Bäume II. Ordnung, bis 15 m Endhöhe, Hochstämme, Mindest-Stammumfang 18/20 cm. oder Stammbüsche 200/250:
- | | |
|-------------------------|------------------|
| <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
- Obsthalbstämme und - Hochstämme auf Sämlingsunterlage.
- 9.0 Festgelegte Bäume I. Ordnung in der nördlichen Abpflanzung :
- | | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| <i>Quercus pedunculata</i> | - Stieleiche |
| <i>Ulmus carpinifolia</i> | - Feldulme |
- 10.0 Die bereits festgelegten Bäume können bei der Baumanzahlberechnung mit verrechnet werden

11.0

Sträucher als Abpflanzung zur freien Landschaft hin. Mindestpflanzgröße: 100/125 cm.

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- gemeine Hecken - kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehdorn
<i>Rosa multiflora</i>	- Strauchrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	- Weinrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	- wolliger Schneeball

Zeichenerklärung



Abpflanzung zum Norden und Osten



Festgelegte Baumstandorte I. Ordnung



Festgelegte Baumstandorte II. Ordnung

Die festgesetzten Pflanzungen müssen bis
spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigstellung
erfolgt sein.

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 001 - Planzentrale -

13.00 VERFAHRENSVERMERKE

13.10 DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM ~~24. MARZ 1987~~, DIE
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUF-
STELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM ~~14. JULI 1987~~, ORTSÜBLICH
BEKANNT GEMACHT.

~~ALLERSHAUSEN, DEN~~

.....

~~(STEGEL)~~

~~1. BÜRGERMEISTER~~

13.20 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 Abs. 1 BAUGB MIT
ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENT-
WURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM ~~24. MARZ 1987~~
HAT MIT DEM ERÖRTERUNGSTERMIN IN DER ZEIT VOM ~~21. JULI 1987~~
BIS ~~5. AUG. 1987~~ ... STATTGEFUNDEN.

~~ALLERSHAUSEN, DEN~~

.....

~~(STEGEL)~~

~~1. BÜRGERMEISTER~~

13.30 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM
~~26. JAN. 1988~~ WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3
Abs. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ~~28. MARZ 1988~~ BIS
~~28. APR. 1988~~ ... ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

~~ALLERSHAUSEN, DEN~~

.....

~~(STEGEL)~~

~~1. BÜRGERMEISTER~~

13.40 DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS
VOM ~~14. JUNI 1988~~, DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BAUGB IN
DER FASSUNG VOM ~~14. JUNI 1988~~ ... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

~~ALLERSHAUSEN, DEN~~

.....

(SIEGEL)

~~1. BÜRGERMEISTER~~

13.50 DIE GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM
19.10.1988 NR. ... GEM. § 11 BAUGB DEM
LANDRATSAMT ANGEZEIGT.

FS

Die Bedenken des Landratsamtes ~~ISEN DEN~~
(Schreiben vom 18.10.1988) wurden
ausgeräumt, der Bebauungsplan
konnte bekanntgemacht werden.

13.50 DIE ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM - 3. NOV. 1988 ..
GEM. § 12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT,
MACHT.

DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG
ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ALLERSHAUSEN ZU
JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN IN-
HALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH.
AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS.3-5 SOWIE DES § 215 BAUGB
IST HINGEWIESEN WORDEN.

ALLERSHAUSEN DEN - 9. DEZ. 1988

[Handwritten Signature]

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

DER ARCHITEKT
NANDLSTADT DEN 24. 03. 1987
geänd. 26. 01. 1988
14. 05. 1988
[Handwritten Signature]
ARCHITEKT (VFA) - DIPLOMINGENIEUR (FH)
PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 · 8051 NANDLSTADT · ☎ 08758/471
HOCHBAU · STADTEBAU · WOHNUNGSWESEN

GEMEINDE ALLERSHAUSEN
ALLERSHAUSEN, DEN 24. 03. 87

Landratsamt Freising
Landshuter Straße 31
8050 Freising



[Handwritten Signature]
Dr. Köppl
Oberregierungsrat
04. JAN. 1989

**BEBAUUNGS-UND GRÜNORDNUNGSPLAN
KOHLESTADTFELD III
GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS FREISING
MASSTAB 1:1000**