

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

BEBAUUNGSPLAN LEONHARDSBUCH SÜDLICHER ORTSRAND

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 BLATT 1

ENTWURF
GEÄ.:
GEÄ.:

07.03.2005
10.05.2005
02.08.2005



WACKER
ARCHITEKT



RUPERT POPP
1. BÜRGERMEISTER



Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt

Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt FAX: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

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 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. 1991 I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2. MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG



SONSTIGES SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG
(STELLPLATZANLAGE) GEM. § 11 BauNVO

GRUNDFLÄCHE GR (z.B. 6000 m²)


ES IST DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN m²
EINSCHLIESSLICH DER STELLPLÄTZE MIT IHREN ZU- UND ABFAHRTEN
FESTGESETZT.

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN




UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN,
STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

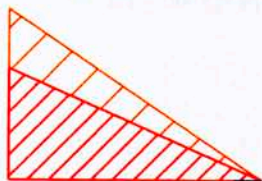
4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1  ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE

4.2  FUSSWEG

4.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

4.4 ANNÄHERUNGSSICHT



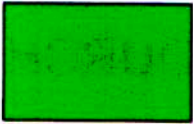
SICHTDREIECKE FÜR ANFAHR- UND ANNÄHERUNGSSICHT:


SICHTFELDER IN SICHTDREIECKEN SIND AB 80 cm BIS
2.80 m ÜBER OK FAHRBAHN FREIZUHALTEN.


BÄUME MÜSSEN AUF 2.80 m ÜBER OK FAHRBAHN
AUSGEASTET WERDEN, STRÄUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER
ALS 80 cm ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

ANFAHRSSICHT

5. GRÜNFLÄCHEN

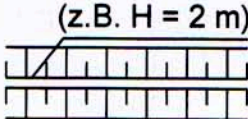
5.1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

5.2  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

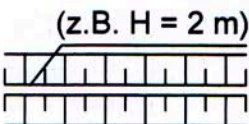
5.3  PFLANZUNG VON BÄUMEN, Hst., 3xv., m.B.
Q = QUERCUS ROBUR StU 18-20
A = ACER PLATANOIDES StU 18-20
Ag = ALNUS GLUTINOSA Sol. 3xv. m.B. 300-350
O = OBSTGEHÖLZ ALS HOCHSTAMM

5.4  PFLANZUNG VON STRÄUCHERN GEMÄSS
PFLANZLISTE




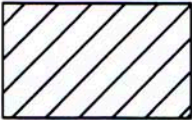
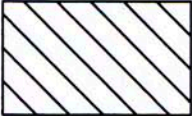


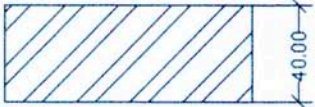
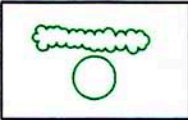
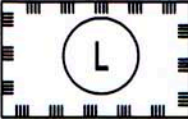

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1  (z.B. H = 2 m)
WALL MIT ANGABE DER HÖHE

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 6.1  WALL MIT ANGABE DER HÖHE

7. HINWEISE

- 7.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 7.2  ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 7.3  FLURSTÜCKNUMMER
- 7.4  VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
- 7.5  VORHANDENES NEBENGEBÄUDE
- 7.6  VORGESCHLAGENE STELLPLATZEINTEILUNG
- 7.7  HÖHENLINIE PRO 1.0 m
MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- 7.8  ANBAUVERBOTSZONE VON 40 m BREITE
GEM. § 9 FStrG
- 7.9  ANGRENZENDE GEHÖLZBESTÄNDE
- 7.10  NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:
GRENZE DES LANSCHAFTSSCHUTZGEBIETES
"AMPERAUEN"
- 7.11  GRABEN

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER NUTZUNG

- 1.1 NICHT ZULÄSSIG SIND STELLPLÄTZE FÜR LASTKRAFTWAGEN UND BUSSE SOWIE DEREN ANHÄNGER.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 DIE HÖHENLAGE DER STELLPLÄTZE MUSS MINDESTENS 0.1 m UNTER DER FAHRBAHNOBERFLÄCHE DER ERSCHLIESSENDEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE LIEGEN.
- 2.2 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS. DIESE WIRD DURCH PLANZEICHEN NACH ZIFF. A 2.2 FESTGESETZT.

3. IMMISSIONSCHUTZ

- 3.1 DAS PLANGEBIET IST NACH §1 BauNVO HINSICHTLICH DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GERÄUSCHEMISSIONEN GEGLIEDERT. DIE INTENSITÄT DER PARKNUTZUNG WIRD SO BESCHRÄNKT, DASS DIE GERÄUSCHEMISSIONEN JE m² GRUNDFLÄCHE FOLGENDE IMMISSIONSWIRKSAME FLÄCHENBEZOGENE SCHALLLEISTUNGSPEGEL NICHT ÜBERSCHREITEN:

TAGSÜBER:	56 dB(A)
NACHTS:	41 dB(A)

DER NACHWEIS DER EINHALTUNG DER SICH AUS DEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL ERGEBENDEN ZULÄSSIGEN GERÄUSCHIMMISSIONSANTEILEN DER STELLPLATZFLÄCHEN IST NUR FÜR DIE JEWEILS NÄCHSTGELEGENEN IMMISSIONSORTE IN SCHALLAUSBREITUNGSRICHTUNG NACH NORDWESTEN UND NORDEN ZU FÜHREN.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN GRENZEN ZULÄSSIG.

5. ÄUSSERE GESTALTUNG

- 5.1 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE IN WASSERUNDURCHLÄSSIGER BAUWEISE MIT RASENFUGEN ZU ERSTELLEN.
- 5.2 GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS 1.00 m HÖHE ZULÄSSIG
- 5.3 ABGRABUNGEN SIND IM RAHMEN DER FREIFLÄCHENGESTALTUNG ZULÄSSIG.
- 5.4 DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND UNTERIRDISCH ZU FÜHREN.

6. AUSSENWERBUNG

- 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 BUNDES- 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 SO-
DASS 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 MÖGLICHSIT NIEDRIG INSTALLIERT WERDEN.
- AUF DIE FLÄCHENHAFTE AUSLEUCHTUNG MUSS GANZ VERZICHTET 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 DARF NUR ZU DEN UNBEDINGT ERFORDERLICHEN ZEITEN ERFOLGEN DURCH JAHRESZEITLICHE (NÄCHTLICHE) SCHALTTECHNIK. AUSSERDEM MUSS DARAUF GEACHTET WERDEN, DASS NÄCHTLICHE BELEUCHTUNGSINTERVALLE EINGERICHTET WERDEN.

7. EINFRIEDUNG

- 7.1 ES SIND NUR MASCHENDRAHTZÄUNE UND DRAHTGITTERZÄUNE BIS 1,80 m HÖHE ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN SIND UNZULÄSSIG.

C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
2. STROMVERSORGUNG:
DIE GEPLANTE ANLAGE WIRD ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT BZW. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
3. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ERSTELLT WERDEN.

ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHENWASSER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.

DAS TROTZ VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE ANFALLENDE NIEDERSCHLAGSWASSER SOLLTE SO WEIT WIE MÖGLICH VOR ORT VERSICKERT WERDEN. DIES KANN ÜBER MULDEN IM BEREICH DER GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN DEN STELLPLATZREIHEN UND AM RAND DES PLANGEBIETES ERFOLGEN.

DABEI IST DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VER-
SICKERUNG VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER (NIEDER-
SCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG - NWFreiV)
VOM 01. JANUAR 2000 ZU BEACHTEN.

4. BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN,
UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UND MÜSSEN DEM
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.
5. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN
MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
6. MIT DEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IM RAHMEN DES
JEWEILIGEN GENEHMIGUNGSVERFAHRENS KANN DIE GENEHMIGUNGSBEHÖRDE
DEN NACHWEIS FORDERN, DASS DIE FESTGESETZTEN IMMISSIONSWIRKSAMEN
FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL DURCH DAS ENTSPRECHENDE
VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DER NACHWEIS IST FÜR DIE IN DEN FESTSETZUNGEN GENANNTEN
IMMISSIONSORTE ZU FÜHREN.
DIE SCHALLAUSBREITUNGSBERECHNUNG IST NACH DEM ÜBERSCHLÄGIGEN
VERFAHREN NACH Gl. 4 IN ABSCHNITT A.2.4 DER TA LÄRM MIT K0 = 0 dB
DURCHZUFÜHREN.

D. GRÜNORDNUNG

1.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS WIESEN ZU ERHALTEN
UND GEMÄSS DEN PLANZGEBOTEN ZU BEPFLANZEN.

1.2 AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS

FÜR DEN AUSGLEICH NACH §1a ABS. 3 BauGB WIRD EINE TEIL-
FLÄCHE VON 4280 qm DER FLURSTÜCKE NR. 2588 UND NR. 2596,
GEMARKUNG ALLERSHAUSEN ALS AUSGLEICHSFLÄCHE FEST-
GESETZT. DIESE FLÄCHEN SIND GEMÄSS DEM AUSGLEICHSPAN
ALS ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG ZU BEPFLANZEN UND EXTENSIV
ZU PFLEGEN. DIE AUSGLEICHSFLÄCHE IST SPÄTESTENS EIN JAHR
NACH FERTIGSTELLUNG DER STELLPLÄTZE HERZUSTELLEN.

1.3 STRAUCHPFLANZGEBOTE

STRAUCHPLANZUNGEN SIND GEMÄSS NACHFOLGENDER PFLANZ-
LISTE HERZUSTELLEN:

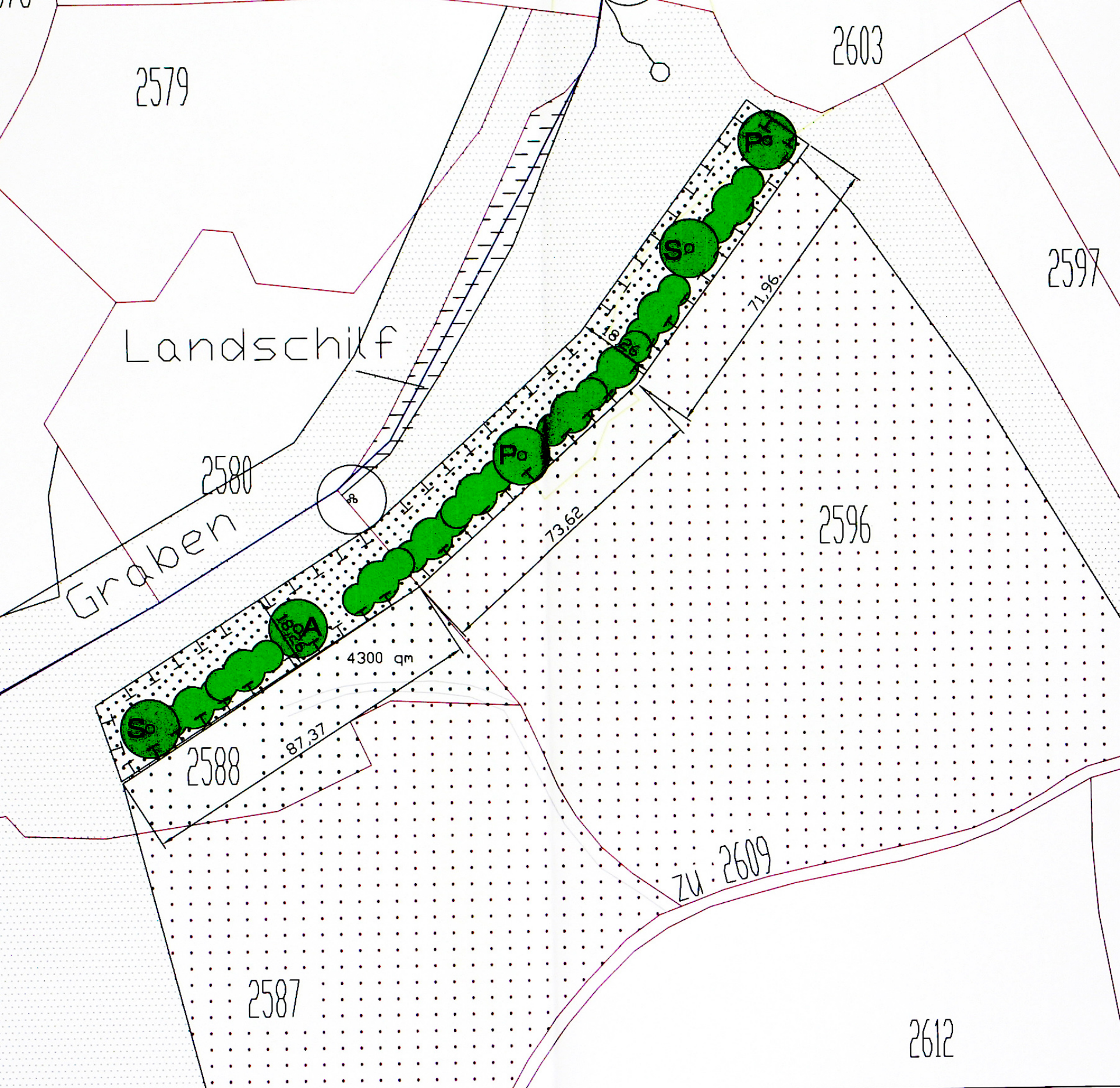
CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HASEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHEN
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS - WASSERSCHNEEBALL

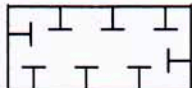
PFLANZABSTÄNDE: 1,5 m x 1,5 m

PFLANZQUALIFIKATION: STRÄUCHER, 2xv., 100 - 150

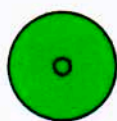
1.4 FERTIGSTELLUNG VON PFLANZMASSNAHMEN

PFLANZMASSNAHMEN SIND IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE
NACH FERTIGSTELLUNG DER WEGEBAUMASSNAHMEN FERTIG-
ZUSTELLEN.





Ausgleichsfläche 4254 qm



zu pflanzende Heister 3xv. 250-300

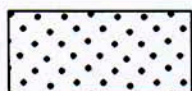
P = Prunus avium

A = Acer campestre

S= Sorbus aucuparia



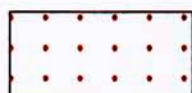
zu pflanzende Hecke gemäß Pflanzliste
und Pflanzangaben



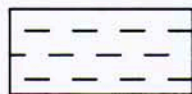
zu entwickelnde Hochstaudenflur
durch Mahd im Turnus von 2 - 3 Jahren



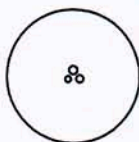
abgrenzende Wiesen



angrenzender Acker



Landschilf auf feuchten Uferböschungen



vorhandener Schwarzerlenbestand

 Bachgraben

Pflanzliste Heckenpflanzung

Prozent	Art	Pflanzqualität
10	Cornus sanguinea – Hartriegel	v. Str.,5 Tr., 100–150
5	Corylus avellana – Hasel	v. Str.,4 Tr., 100–150
20	Ligustrum vulgare – Liguster	v. Str.,6Tr., 60–100
20	Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	v. Str.,5Tr., 100–150
15	Prunus spinosa – Schlehe	v. Str.,3Tr., 60–100
10	Rosa canina – Hundsrose	v.Str.,4 Tr., 100–150
10	Sambucus nigra – Holunder	v. Str.,3 Tr., 100–150
10	Viburnum lantana – Woll. Schneeball	v.Str.,5Tr., 100–150

Pflanzung fünfreihig,

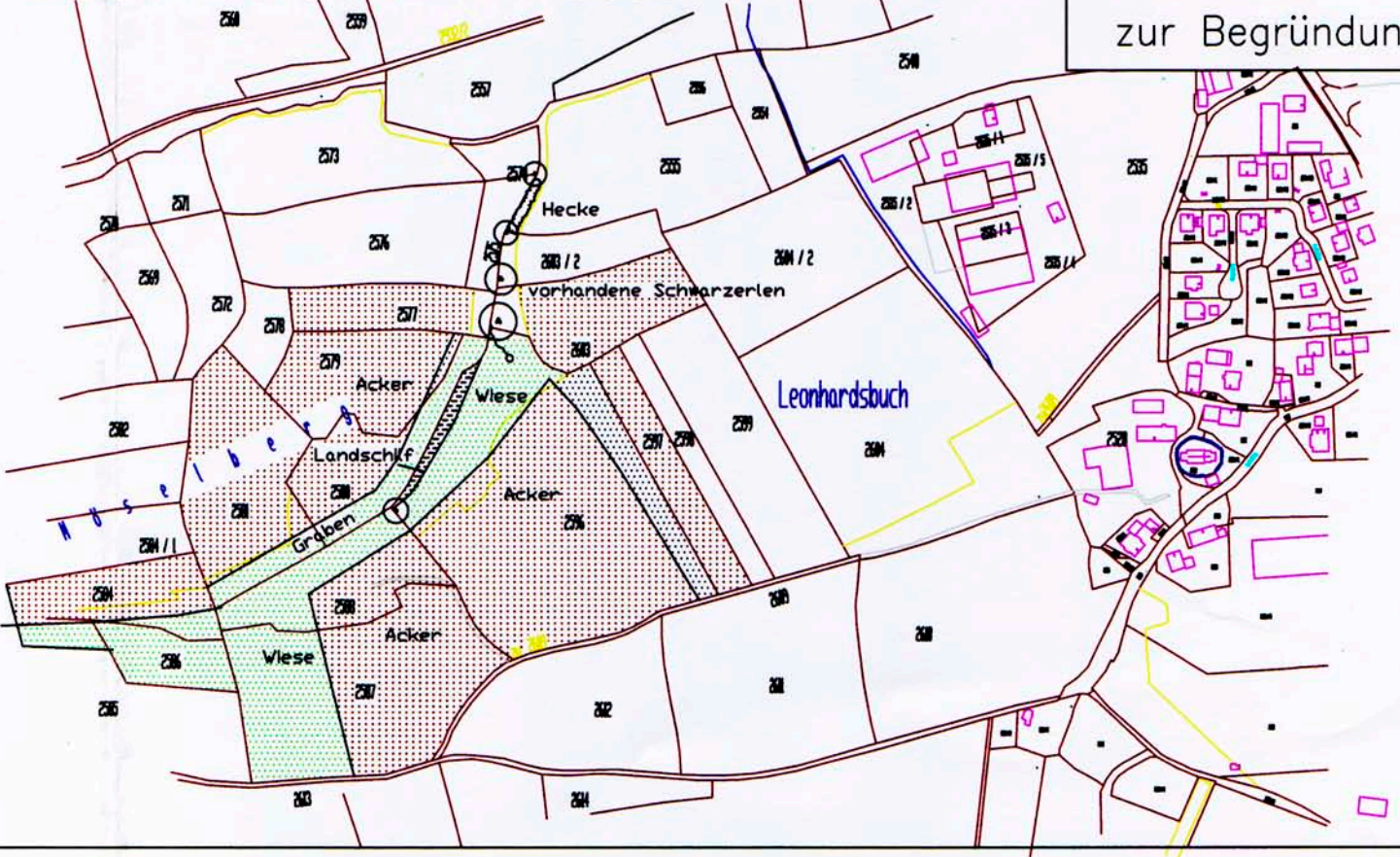
Pflanzabstände: in der Reihe 1,00m, Reihenabstand 1,50m

Reihen auf Lücke versetzt

Pflanzung in Gruppen von 3–5 Stück einer Art

BESTANDSPLAN 1 : 5000

Anlage
zur Begründung



Ausgleichsflächenbedarf insgesamt: 4254 qm

Ausgleichsflächennachweis:

auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 2588 und Nr. 2596:

auf FlurNr. 2588 : 1595 qm

auf FlurNr. 2596 : 2659 qm

AUSGLEICHSPAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN LEONHARDSBUCH SÜDLICHER ORTSRAND

Gemarkung Allershausen
Gemeinde Allershausen

Maßstab:

1 : 1000

Datum:

10.05.2005

Änderungen:

—
—
—
—
—
—

Landschaftsarchitekturbüro
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033 Fax 08168/963034