

GEMEINDE

ALLERSHAUSEN

LANDKREIS

FREISING

BEBAUUNGSPLAN

"LEONHARDSBUCH ZIEGELWERK" "2.ÄNDERUNG"

BEBAUUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 1)

MIT SCHNITTEN M. 1/500

GRÜNDORDNUNGSPLAN M. 1/1000 (BLATT 2)

ENTWURF

01.07.2003

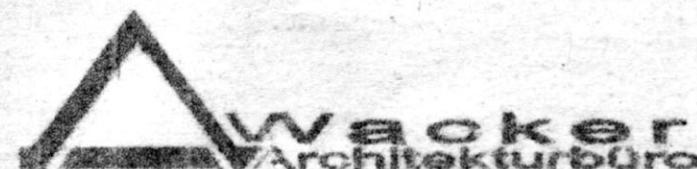
GEA.:

02.09.2003



P P P
1. BÜRGERMEISTER

PETER WACKER
ARCHITEKT



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


Bahnhofstr. 3 Tel.: 087556000-0
85405 Hundstorf FAX: 0875408806-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de


2.0.0 PLANZEICHENERKLÄRUNG


2.1.0 PLANZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN

2.1.1  GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES


2.1.2  BAUGRENZE

2.1.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.1.4  ANGABE DES STRASSENPROFILS MIT ANGABE DER FAHRBAHNBREITE

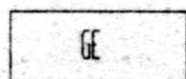
2.1.5  SCHALLSCHUTZMASSNAHME IN FORM VON GEBÄUDEN ODER DURCH VERBINDENDE SCHALLSCHUTZWÄNDE

2.1.6  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

2.1.7  HÖHENANGABE DES ZUKÜNFTIGEN GELÄNDES IN METER ÜBER NN (z.B. 456.00)


2.1.8 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (NUTZUNGSSCHABLONE)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (z.B. GE)	MAX. GEBÄUDEHÖHE IN METER GEMESSEN AB 456.00m ÜBER NN (z.B. 8.50 m)
MAX.GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (z.B. 0.40)	DACHNEIGUNG (z.B. 6° - 25°)




GEWERBEGEBIET

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1  GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.2  VORGESCHLAGENE AUFHEBUNG DER ALTEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

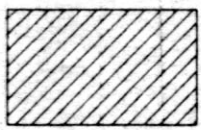
2.2.3  SCHNITTLINIE FÜR GELÄNDERPROFILE

2.2.4

2652

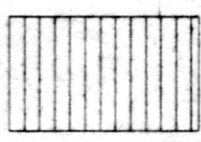
FLURNUMMER

2.2.5



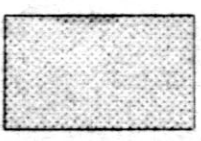
ALTBEBAUUNG (WOHNGEBAUDE)

2.2.6



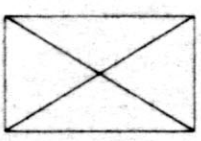
ALTBEBAUUNG (NEBENGEBAUDE)

2.2.7



VORGESCHLAGENES GEBAUDE

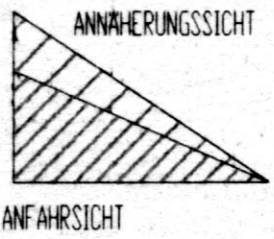
2.2.8



GEBAUDE WIRD BESEITIGT

2.2.9

UBERNOMMENE FESTSETZUNG DER GRUNDORDNUNG:



ANNAHERUNGSSICHT

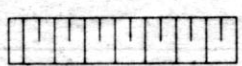
ANFAHRSSICHT

SICHTDREIECKE FÜR ANFAHR- UND ANNAHERUNGSSICHT:

SICHTFELDER IN SICHTDREIECKEN SIND AB 80 CM BIS 2.80 METER ÜBER OK FAHRBAHN FREIZUHALTEN. BAUME MÜSSEN AUF 2.80 METER ÜBER OK FAHRBAHN AUSGEASTET WERDEN, STRAUCHER DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 80 CM ÜBER OK FAHRBAHN GEHALTEN WERDEN.

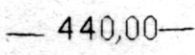
2.3.0 SONSTIGE PLANZEICHEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)

2.3.1



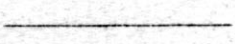
BöSCHUNG

2.3.2



HÖHENLINIE MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN

2.3.3



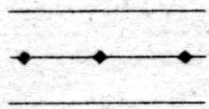
NATÜRLICHES GELANDE

2.3.4



TRAFOGEBAUDE DER ISAR-AMPERWERKE

2.3.5



20 KV FREILEITUNG DER ISAR-AMPERWERKE MIT SCHUTZZONE (2 X 7.5 m)

DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN, LANDKREIS FREISING, ERLASST AUFGRUND DES
§2 ABS.1 DER §§9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART.23 DER
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. 127), UND DER VERORDNUNG
ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLAN-
INHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) VOM 18. DEZEMBER 1990
(BGBl. I S. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

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

BESTANDTEILE: BEBAUUNGSPLAN
 SCHNITTEPLAN
 GRÜNDORDNUNGSPLAN

3.0.0 F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

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

3.1.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE
FESTSETZUNG DER GEBÄUDEHÖHE ALS HÖHSTMASS UND DER GRUND-
FLÄCHENZAHL GRZ.

DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE
IM PLANZEICHENTEIL NACH ZIFF. 1.0.0 FESTGESETZT.

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

3.2.1 ES SIND IM GEWERBEGEBIET NUR BETRIEBE NACH §8 ABS.2
UND ABS.3 NR.1 BauNVO ZULÄSSIG.

3.2.2 UNZULÄSSIG SIND LAGERPLÄTZE ALS SELBSTSTÄNDIGE ANLAGEN SOWIE BETRIEBE,
DEREN ANTEIL AN LAGERFLÄCHE GRÖßER ALS 50% DER BETRIEBSFLÄCHE IST.

3.3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.3.1 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.
- 3.3.2 GARAGEN UND STELLFLÄCHEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE SIND ENTSPRECHEND DEN JEWEILS GELTENDEN BESTIMMUNGEN UND RICHTLINIEN ANZULEGEN. DIE STELLPLATZFLÄCHEN SIND DURCH BAUMSCHEIBEN ZU GLIEDERN. AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ANEINANDERGEBAUTE GARAGEN SIND GESTALTERISCH UND HÖHENMÄSSIG EINANDER ANZUPASSEN.
- 3.3.3 DIE BODENVERSIEGELUNG (Z.B. TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLATZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (Z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTER-RASEN, MINERALBETONDECKE).
- 3.3.4 SAMTLICHES VON DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDEN UND UNVERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER IST SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN. WEITERE RÜCKHALTEMÖGLICHKEITEN ERGEBEN SICH Z.B. DURCH DIE ANLAGE VON TEICHEN ODER ZISTERNEN FÜR DIE SAMMLUNG VON BEWÄSSERUNGSWASSER FÜR DIE GRÜNLANDANLAGEN GEEIGNETE VORKEHRUNGEN ZUR REGENWASSERRÜCKHALTUNG AUF DEN BAUQUATIERN SIND ZU TREFFEN.
- 3.3.5 ANLIEFERUNGSRAMPEN DIE ALS FREIES ELEMENT DEN BODEN NICHT BERÜHREN DÜRFEN DIE BAUGRENZEN AN DEN ZUM ERSCHLIESSUNGSHOF HIN WEISENDEN GEBÄUDESEITEN UM MAX. 3 m ÜBERSCHREITEN.
- 3.3.6 FÜR ANLIEFERUNGSRAMPEN KANN DAS GELÄNDE UM MAX. 1.30 m ABGESENKT WERDEN.

AUSSERE GESTALTUNG

DACHFORMEN: FLACH GENEIGTE DÄCHER

DACHDECKUNG: GENEIGTE DÄCHER SIND IN ZIEGELDECKUNG ODER ALS BLECHDACH IN NICHT GLÄNZENDEM METALL AUSZUFÜHREN.

DIE AUSSENWÄNDE SIND ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

GLÄNZENDE METALLFASSADEN SIND AUSGESCHLOSSEN.

ANLAGEN ZUR AKTIVEN NUTZUNG DER SONNENENERGIE (SONNENKOLLEKTOREN, PHOTOVOLTAIKZELLEN) SIND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG IHRER BLENDWIRKUNG FÜR DEN STRASSENVERKEHR ZULÄSSIG.

DIE KELLER SIND ZUM SCHUTZ VOR HANG- U. SCHICHTWASSER IN WASSERUNDURCHLÄSSIGER AUSFÜHRUNG AUSZUBILDEN.

3.5.0 LÄRMSCHUTZ

EMISSIONEN DURCH GEWERBEBETRIEBE

3.5.1 UNZULÄSSIG SIND BETRIEBE UND ANLAGEN, DEREN IMMISSIONSWIRKSAMES FLÄCHENHAFTES EMISSIONSVERHALTEN EINEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL VON

$$\begin{array}{l} \text{tagsüber } L_{WA} = 65 \text{ dB (A)/m}^2 \\ \text{nachts } L_{WA} = 50 \text{ dB (A)/m}^2 \end{array}$$

ÜBERSCHREITEN.

3.5.2 ALS FLÄCHEN GELTEN DIE BEBAUBAREN FLÄCHEN UND DIE VERKEHRS- UND LAGERFLÄCHEN EINES GRUNDSTÜCKS.

3.5.3 MIT DEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IST IM RAHMEN DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS DURCH VORLAGE EINES SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTENS NACHZUWEISEN, DASS DIE OBIG GENANNTEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLLEISTUNGSPEGEL DURCH DAS GEPLANTE VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.5.4 DIE DARÜBER HINAUS NACH MASSGABE EINER LANDESVERORDNUNG GELTENDEN VORSCHRIFTEN DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (TA-LÄRM, VDI-RICHTLINIE 2058) BLEIBEN HIERVON UNBERÜHRT.

3.5.5 BETRIEBSWOHNUNGEN UND BÜROS SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN IM SCHALL-TECHNISCHEN GUTACHTEN NACHGEWIESEN WIRD, DASS VOR DEN FENSTERN DER SCHUTZBEDÜRFTIGEN GEBÄUDE, BEI AUSSCHÖPFUNG DES ZULÄSSIGEN IMMISSIONSWIRKSAMEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGELS FÜR DEN NICHT ZUM EIGENEN GRUNDGEHÖRENDE FLÄCHEN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER VOR-VORBELASTUNG, DIE IMMISSIONSRICHTWERTE NACH TA LÄRM FÜR DAS GEWERBE GEBIET VON

tagsüber 65 dB (A)

nachts 50 dB (A)

NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.5.6 SCHLAF- UND KINDERZIMMER VON BETRIEBSWOHNUNGEN SIND AUF DER GEBÄUDE-SEITE ANZUORDNEN, DIE DER BUNDESAUTOBAHN A9 ABGEWANDT SIND.

3.5.7 WOHN- UND SCHLAFRÄUME SIND MIT SCHALLSCHUTZFENSTERN DER KLASSE 3 NACH VDI 2719 AUSZUSTATTEN.

4.0.0 H I N W E I S E ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.1.0 WASSERVERSORGUNG UND ENTWASSERUNG

- 3.4.1 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZUSCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWASSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN GENANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

4.2.0 STROMVERSORGUNG

- 3.4.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DER ISAR-AMPER-WERKE

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN UNSER VERSORGNUNGSNETZ ANGESCHLOSSEN.

DAS NETZ IST SO AUSGELEGT, DASS AUSSER DEN ÜBLICHEN HAUSHALTSEINRICHTUNGEN AUCH ELEKTROHEIZUNGEN BIS ZU EINEM GEWISSEN UMFANG ANGESCHLOSSEN WERDEN KÖNNEN.

- 3.4.3 ENTSPRECHEND DIN 1998 "RICHTLINIEN FÜR DIE EINDRÖRUNG VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN IN ÖFFENTLICHE STRASSEN" BENÖTIGT DIE ISAR -AMPER-WERKE UM DIE ZULEITUNG EINER 60 CM BREITEN ZONE FÜR DIE HAUPTKABEL IM GEHWEG, UNMITTELBAR AN DEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN. FALLS ZWEI GEHWEGE VORGESEHEN SIND ERFÖLGT DIE FESTLEGUNG DER STRASSESEITE NACH ABSPRACHE.

DIE VERLEGUNG DER HAUPTKABEL IST ERST NACH VERBINDLICHER FESTLEGUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND NACH DEM SETZEN DER RANDSTEINE MÖGLICH. AN EINIGEN STELLEN MÜSSEN DIE STRASSEN UNTER KREUZT WERDEN, WÖZU VOR DER GROBTEERUNG KUNSTSTOFFROHRE EINZULEGEN SIND. DIE ISAR-AMPER-WERKE BITTET UM RECHTZEITIGE BENACHTIGUNG.

NACH ERFÖLGTER RANDSTEINLEGEUNG IST ES ERFÖRDERLICH DIE STANDORTE FÜR DIE STRASSENBELEUCHTUNG DURCH EINEN VERTRETER DER GEMEINDE UND EINEN MITARBEITER DER ISAR-AMPERWERKE AG VERBINDLICH FESTZULEGEN.

DIE HAUSANSCHLUSSKABEL ENDEN IN WANDNISCHEN ODER IN a.P. - HAUSANSCHLUSSKÄSTEN IM KELLER, AN DER, DER STRASSESEITE ZUGEWANDTEN HAUSWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEIT.

BIS ZUM ABSCHLUSS DER BEBAUUNG EMPFIEHLT SICH, DIE STRASSEN NUR MIT EINER GROBTEERUNG ZU VERSEHEN, DA NACHTRÄGLICHE AUFGRABUNGEN WEGEN ÄNDERUNGEN VON GRENZEN, VERLEGUNG VON GARAGENEINFÄHRTEN UND TÖREN, VERTSETZUNG VON STRASSENLAMPEN U.A. NICHT GANZVERMEIDBAR SIND.

DER BETRIEB UND DER BESTAND, DER IM LAGEPLAN EINGEZEICHNETEN 20000 V LEITUNG, DARF WEDER DURCH BEBAUUNG NOCH ANPFLANZUNGEN UNTER LEITUNG BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. IN JEDEM FALL IST DIE EINHALTUNG DER EINGEZEICHNETEN SCHUTZZONE, BESONDERS BEI DER BAUAUSFÜHRUNG, ZU GEWÄHRLEISTEN.

GEMÄSS ART. 76 ABS.1 SATZ 2 BayBO SOLLTEN DIE ISAR-AMPER-WERKE ZU ALLEN BAUVORHABEN BENÄCHTIGT WERDEN, DIE IM BEREICH DES SCHUTZSTREIFENS DER LEITUNGEN ERRICHTET ODER VERÄNDERT WERDEN.

DIE VERSORGUNG MIT ELEKTRISCHER ENERGIE ERFOLGT AUS DER BESTEHENDEN TRANSFORMATOREN-STATION DER ISAR-AMPER-WERKE.

4.3.0 BRANDSCHUTZ

DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

4.3.1 IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECHSTELLEN.

4.4.0 DENKMALSCHUTZ

BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART. 8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

4.5.0 DA DAS GEBIET DURCH DIE GERÄUSCHE DES BUNDESAUTOBAHN A9 (AUCH NACHTS) STARK BELASTET IST, WIRD VORGESCHLAGEN, VOR ALLEM IM FALL VON SCHLAFZIMMERN FENSTERUNABHÄNGIGE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN (FENSTER-, FASSADEN- ODER SCHACHTLÜFTER) ODER WINTERGÄRTEN VORZUSEHEN. ZU EMPFEHLEN SIND DIESE MASSNAHMEN AUCH BEI SONSTIGEN WOHNRAUMEN SOWIE ARBEITS- UND BÜRO-RÄUMEN. (SIEHE TEIL. 3.5.0 DER LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN)

4.6.0 PLANDARSTELLUNG ZUM BAUANTRAG

DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

2. Ä N D E R U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N L E O N H A R D S B U C H - Z I E G E L W E R K

DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN ,LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND
§§ 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. 127)
UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DAR-
STELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) VOM
18. DEZEMBER 1990 (BGBl. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "LEONHARDSBUCH-ZIEGELWERK "
DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN

§ 1

DIE FESTSETZUNGEN DES SEIT DEM 21.12.1999 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
"LEONHARDSBUCH-ZIEGELWERK" , SOWIE DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND BESTANDTEILE
DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH ABWEICHUNGEN ODER
ODER ÄNDERUNGEN NEU FESTGELEGT WERDEN.

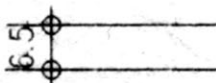
1.0.0 FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.0.2 FOLGENDE PLANZEICHEN ÄNDERN SICH VON DER DARSTELLUNG HER



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ANGABE DES STRASSENPROFILS MIT ANGABE
DER FAHRBAHNBREITE