

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Allershausen -Seestraße- -1. Änderung-

Gemeinde Allershausen Landkreis Freising

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern:
549/14 und 550 der Gemarkung Allershausen

Planfassung vom 27.07.2004
geändert gem. Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.2004
geändert gem. Gemeinderatsbeschluss vom 01.02.2005

hema-bau GmbH
Raiffeisenstr. 4
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Telefon.: 08441/8951-35
Telefax: 08441/8951-39
e-mail: hermann.kaindl@hema-bau-gmbh.de


hema-bau GmbH 
Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen
Raiffeisenstraße 4, 85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel. 08441 / 89 51 35 • Fax 08441 / 89 51 39

.....

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Allershausen -Seestraße- -1. Änderung-

**Gemeinde Allershausen
Landkreis Freising**

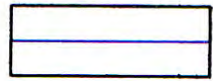
I. Präambel

Die Gemeinde Allershausen erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, des Art. 91 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als

SATZUNG

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Seestraße bleiben davon unberührt.

V. Festsetzungen durch Planzeichen



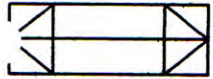
Baugrenze



Baufenster mit Baugrenze



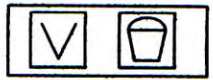
vorgeschlagener Baukörper



Satteldachfirstverlauf



Erschließungsstraße, Eigentümerweg



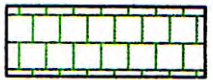
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



Besucherstellplätze



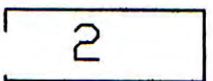
Zweckbestimmung: Besucherstellplätze



Abholplatz für Mülltonnen



Anpflanzung von Bäumen



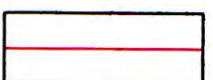
Parzellennummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Grundstücksgrenzen



Stauraum vor Garagen, Stellplatz



private Grünflächen als Hausgärten

VI. Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß beträgt II.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25.

Die maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,50.

Die maximale Wandhöhe beträgt bei E+D 3,80 m und bei E+I 6,20 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

2. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Grundstück 1	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 2	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 3	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 4	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 5	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 6	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 7	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 8	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 9	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 10	1 DHH mit maximal einer Wohneinheit
Grundstück 11	1 EFH mit maximal einer Wohneinheit

Folgende Grundstücke können auch mit einem Einzelhäuser bebaut werden.

Grundstück 1 und 2	1 EFH mit einer Wohneinheit
Grundstück 3 und 4	1 EFH mit einer Wohneinheit
Grundstück 5 und 6	1 EFH mit einer Wohneinheit
Grundstück 7 und 8	1 EFH mit einer Wohneinheit
Grundstück 9 und 10	1 EFH mit einer Wohneinheit

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die aus dem Plan durch Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
- 3.2 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff.3.1.2 dieser Festsetzung eine umfangreiche Nutzung zulässig wäre.
- 3.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

- 3.4 Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen müssen Flächenversiegelungen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Fußwege, Stellplätze und alle befestigten privaten Flächen sind weitgehend mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decken, Sickerpflaster, Natursteinpflaster, Rasenpflaster und Betonsteinpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

4. Hauptgebäude

4.1 Gebäudeabmessungen, Einfügung in das Gelände

4.1.1 Gebäudeproportionen

Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen. Anbauten wie zum Beispiel Erker oder Wintergärten sind zulässig und können die Baugrenze um maximal 3,00 m überschreiten.

4.1.2 Höhenlage der Gebäude

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

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,30 m über dem Straßenniveau liegen, gemessen am Haupteingang.

4.2 Dach

4.2.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung muß beim Bautyp E+D 42° - 45° betragen, beim Bautyp E+I 20° - 32°.

4.2.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser

Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen gestalterisch zum Hauptgebäude passen. Zwerchhäuser sind zulässig einschl. der Befreiung der Wandhöhe.

4.2.2 Dachüberstände

Dachüberstände sind trauf- und giebelseitig bis 0,80 m zulässig.

4.3 Materialien

4.3.1 Fassade

Bei der Fassadengestaltung sind nur Außenputze mit ruhiger Struktur zulässig, die mit hellen, gedeckten Farben gestrichen sind und Holz.

4.3.2 Dachdeckung

Für die Dachdeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zugelassen. Auffällige Farben wie z.B. grün, blau und gelb sind nicht zulässig.

5. Nebengebäude, Garagen

5.1 Festsetzungen für Nebengebäude und Garagen

Die Gestaltung der Nebengebäude und Garagen muss auf die Gestaltung der Hauptgebäude abgestimmt sein.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten und offen anzulegen.

Carports sind zulässig.

5.2 Wandhöhen und Giebelbreiten

Die Wandhöhe darf max. 3,00 m betragen.

Die Giebelseite der Nebengebäude darf maximal 8,00 m betragen.

5.3 Dach

Die Dachform ist freigestellt. Dachneigung gem. Hauptgebäude. Flachdächer sind begrünt auszuführen.

6. Stellplatzrichtzahlen

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Allershausen wird verwiesen (siehe Pkt. 3)

7. Grünordnungsteil

7.1 Festsetzung durch Text und Empfehlungen für privates grün

7.1.1 Baumpflanzungen

Ab 200 qm Grundstücksfläche und je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist in ein Baum zu pflanzen. Die bereits vorhandenen Bäume werden hierauf angerechnet. Der Pflanzort kann im Umkreis von 3m verändert werden. Die Bäume sind aus nachfolgender Artenliste zu wählen:

Betula Verrucosa	-Birke
Carpinus Betulata	-Hainbuche
Sorbus Aucuparia	-Eberesche
Prunus Avium	-Kirsche

Pflanzqualifikation : Hochstamm 3x v m, B. STU. 16-18 bzw.

Heister m. B. 300-350

Alle Arten mit durchgehendem Leittrieb

Alle Hoch- und Halbstämme von Obstgehölzern auf Sämlingsunterlage.

7.1.2 Strauchpflanzungen

Es ist mindestens 1/3 der Einfriedungen zu hinterpflanzen, die an öffentlichen Strassen angrenzen.

Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken sind mindestens zur Hälfte zu hinterpflanzen. Hierfür sind Laubgehölze mit mindestens 1,20 m Wuchshöhe zu verwenden.

Für die Strauchpflanzung sind folgende Arten empfohlen:

Amelanchier Canadensis	-Felsenbirne
Cornus Mas	-Kornelkirsche
Cornus Alba	-Weisser Hartriegel
Corylus Avellana	-Hasel
Cotoneaster Dielsianus	-Mispel
Kolkwitzia Amabilis	-Kolkwitzie
Forsythia Intermedia	-Forsythie
Rosa Canina	-Hundsrose
Syringa in Arten	-Flieder
Spiraea Vanhouttei	-Prachtspiere
Weigela „Eva Rathke“	-Weigelia

Pflanzqualifikation: Sträucher 2 x v100-150

Pflanzdichte: 1 Strauch/qm, 1-3 Stück einer Art

Pflanzabstand 1,00-1,50m

Die Verwendung rotlaubiger Laubholzecken und Lebensbaumecken (Thuja) entlang der Einfriedungen ist nicht gestattet die Höhenentwicklung aller Schnitthecken sollte auf 1,40 m begrenzt werden, entlang der Wohnstrassen dürfen Schnitthecken nicht höher als 1,20m über Straßenoberkante gehalten werden, auf die besonderen Bestimmungen für Sichtdreiecke wird verwiesen.

7.2 Gemeinschaftliche Grünflächen

Sofern Grundstücksflächen als gemeinschaftliche Grün- und Freiflächen geplant werden, ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich, hierfür können weitere Auflagen erteilt werden.

7.3 Pflanzfrist

Vorgeschriebene Pflanzungen im privaten grün müssen jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchgeführt sein.

VII. Hinweise durch Text

1. Wasserversorgung und Entwässerung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser und die Straßenentwässerung ist im Trennsystem abzuleiten.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 FF) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück, bevorzugt in Mulden, Rigolen oder Schächten zu versickern. Bei einer Versickerung über Schächte kann mit Zustimmung der Gemeinde ein „Notüberlauf“ in den bestehenden Mischwasserkanal erstellt werden.

Notwendige Wasserrechtsverfahren sind rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Öl- und Gastanks sind gegen Auftrieb zu sichern.

Zur Sicherung der Bauvorhaben ist ein Freibord von 50 cm über den Hochwasserkoten erforderlich. Diese sind im jeweiligen Bauantrag zu vermerken.

2. Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden die Verteilerschränke für die EVU, Fernmeldewesen, Kabelfernsehen und Straßenbeleuchtung nach Festlegung der Versorgungsträger in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.

3. Erschließungsstraße

Die Erschließungsstraße (5,00 m bzw. 3,50 m breit) ist als Eigentümerweg geplant. Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich auszuweisen.

4. Müllabfuhr

Mülltonnen sind durch die Bewohner des Baugebietes auf den dafür vorgesehen Abholplatz entlang der Seestraße abzustellen und nach Entleerung wieder abzuholen.

5. Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach den techn. Regeln- DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405- Auszubauen, der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmähler, die bei der Verwirklichung zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art.8DschG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet.

7. Plandarstellung zum Bauantrag

Die Höhenlage wird vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt, das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen, in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

8. Altlasten

Die Abbrucharbeiten sind in Absprache mit dem Landratsamt Freising (Emissions- und Immissionsschutz) auszuführen.

Bei Aushubmaßnahmen muss eine fachtechnische Begleitung erfolgen. Verunreinigtes Material ist von sauberem Material abzutrennen, ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind dem Landratsamt Freising vorzulegen. Mit diesem Vorgehen ist der Forderung des Landratsamtes Freising hinsichtlich des Rückbaukonzeptes Rechnung zu tragen.

9. Hochwasser

Das geplante Baugebiet grenzt im Osten an das Überschwemmungsgebiet der Amper. Beim hundertjährigen Hochwasserabfluss in der Amper sind Wasserstände o, Baugebiet zu erwarten.

Weiterhin muss mit Grundwasserständen, die bis an die Geländeroberkante reichen können gerechnet werden. Die geplanten Bauvorhaben sind nach den a.a.R.d.T. gegen drückendes Wasser und Rückstau entsprechend zu sichern.