

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

Original!

BEBAUUNGSPLAN

"WESTBERGSTRASSE - AITERBACH"

BEBAUUNGSPLAN M. 1/1000
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

27.09.1994

GEÄ.: DEN 21.03.1995
GEÄ.: DEN 19.09.1995
GEÄ.: DEN 06.02.1996



PETER WACKER
ARCHITEKT

1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT - STADTPLANER
DIPL. ING. PETER WACKER
BAHNHOFSTR. 3 85405 NANDLSTADT
TEL. 08756/96050 FAX. 08756/960522

Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte *NO 16-1*

Maßstab 1 : 5000

Vergrößerung aus 1 :

(zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

Gemarkung *Aiterbach*

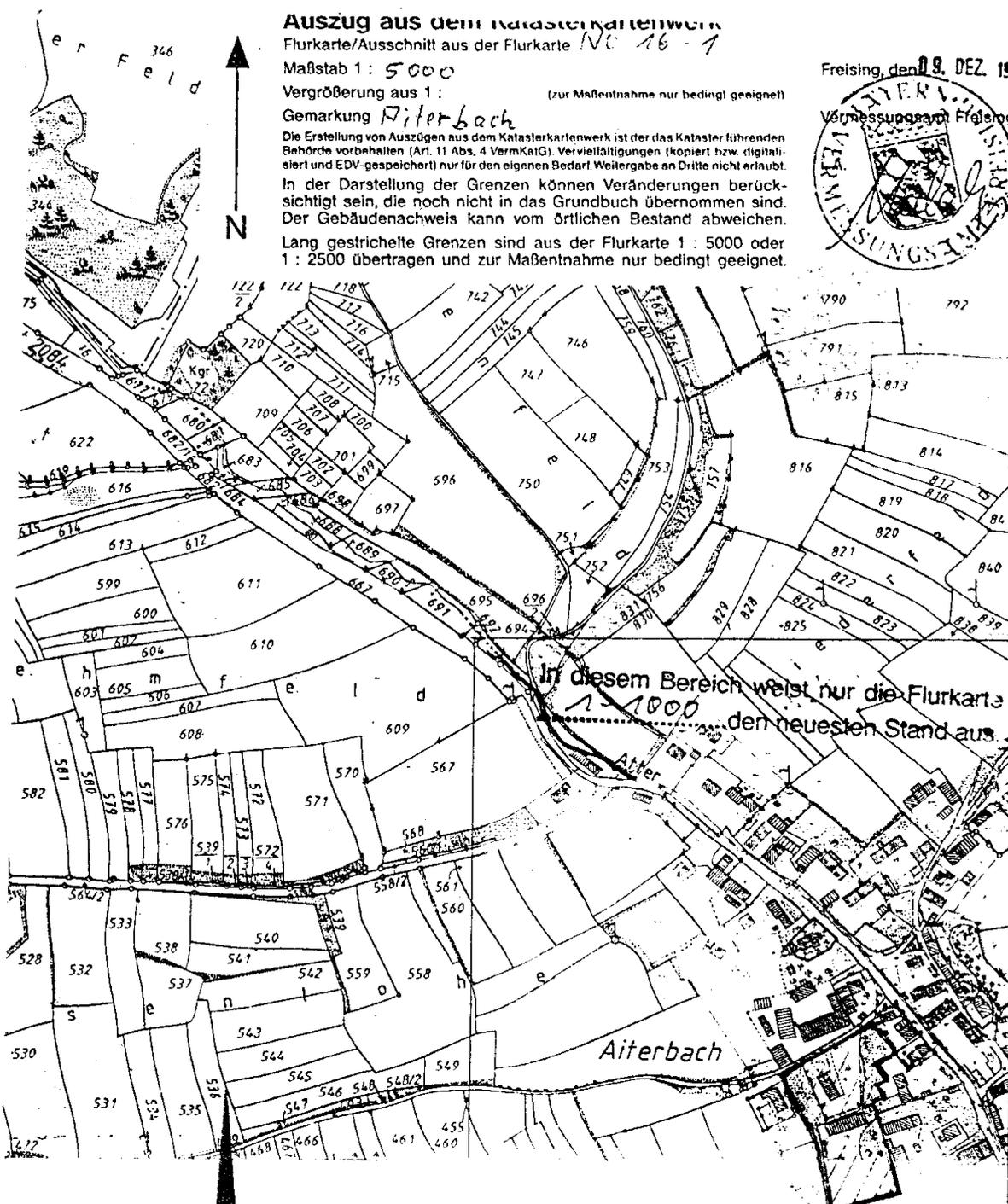
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

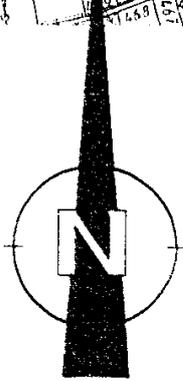
Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Freising, den **9. DEZ. 199**

Vermessungsamt Freising



In diesem Bereich weist nur die Flurkarte *1:1000* den neuesten Stand aus.



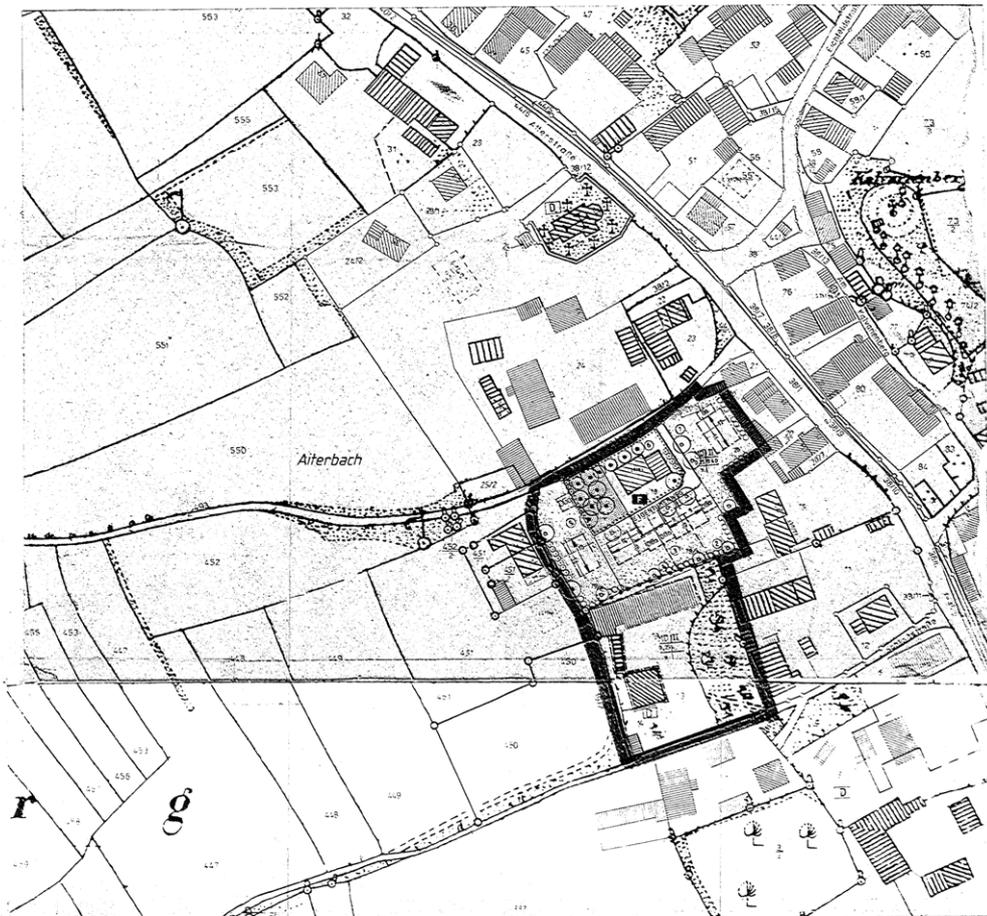
LAGEPLAN

M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN "WESTBERGSTRASSE – AIFERBACH" GEMEINDE ALLERSHAUSEN LANDKREIS FREISING

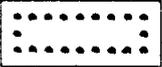
FLUR NR. 18;18/1;20;13;14
TEILFLÄCHEN FLUR NR. 19/2

1.00 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



2.0.0 PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1.0 FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- 2.1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 2.1.2  BAUGRENZE
- 2.1.3  BAUGRENZEN FÜR GARAGEN = Ga UND DOPPELGARAGEN = DGa
- 2.1.4  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- 2.1.5  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE
- 2.1.6  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 2.1.7  SPIELPLATZ
- 2.1.8  FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
 FEUERWEHR
- 2.1.9  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

2.1.10 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. VOLLGESCHOSSE
MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	

2.1.11 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.12  DORFGEBIET GEM. §5 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

2.1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II = ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT (EG+DG)

14 BAUWEISE

o = OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BauNVO

15 GRÜNORDNUNGSPLAN



VORHANDENER, ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
(FRAXINUS EXCELSIOR, ACER PLATANOIDES, TILIA CORDATA,
AESCULUS HIPPOCASTANUM, GINKGO BILOBA)



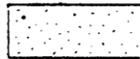
ZU PFLANZENDER BAUM IM PRIVATEN GRÜN MIT FESTSETZUNG
DES STANDORTBEREICHES



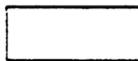
VORHANDENE, ZU ERHALTENDE HECKE



ZU PFLANZENDE HECKE



GRÜNFLÄCHE



BEFESTIGTE FLÄCHE

2.2.0 PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

2.2.1



DENKMAL

2.2.2



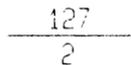
GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN

2.2.3



VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

2.2.4



FLURNUMMER

2.2.5



VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER

2.2.6



ALTBEBAUUNG (WOHNGEBÄUDE)

2.2.7



ALTBEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)

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), DER ART.98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 127), 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

S A T Z U N G

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

3.0.0 F E S T S E T Z U N G 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 DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE DARF 3.70 m ÜBER OK ROHFUSSBODEN IM EINGANGSBEREICH NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 3.1.2 DIE OK ROHDECKE(KELLERDECKE) IST BIS MAX. 20cm ÜBER GEWACHSENEN GELÄNDE FESTGELEGT. DAS GELÄNDE WIRD AN DER BERGSEITIGEN GEBÄUDEFRONT GEMESSEN. BEZUGSPUNKT IST DIE HAUSMITTE.
- 3.1.3 ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN SITUATION UND ZUR ERHALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHES IN DEM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD DIE ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE AUF MAX. EINE WOHN-EINHEIT JE 300 M2 GRUNDSTÜCKSFÄCHE BESCHRÄNKT.

3.2.0 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

- 3.2.1 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN.
- 3.2.2 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT UNTERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.1.10 DIESER FESTSETZUNG EINE UMFANGREICHERE NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.
- 3.2.3 VOR GARAGEN MUSS EIN STAURAUUM VON MINDESTENS 5 m VORGESEHEN WERDEN.
- 3.2.4 FÜR DOPPELGARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, FIRSTRICHTUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN. (WIE WOHNHAUS)
- 3.2.5 DIE STELLFLÄCHEN SIND MIT RASENPFLASTER, SCHOTTERRASEN ODER WASSERGEBUNDENEN DECKEN, NICHT VERSIEGELT ZU BEFESTIGEN.

3.3.0 Ä U S S E R E G E S T A L T U N G

- 3.3.1 DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG WOHNGEBÄUDE: DIE DACHNEIGUNG WIRD MIT 40° - 43° FESTGESETZT.
- 3.3.2 DOPPELHÄUSER SIND GESTALTERISCH AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.
- 3.3.3 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR UND RECHTECKIG AUSZUBILDEN.
- 3.3.4 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL NUR BIS 75 cm UND AN DER TRAUFE NUR BIS ZU 45 cm ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.
BALKONÜBERDACHUNGEN SIND BIS ZU EINER TIEFE VON 1.20 m ERLAUBT.
- 3.3.5 DIE SUMME DER BREITE ALLER DACHAUFBAUTEN DARF 1/4 DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 3.3.6 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH GLATT ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

3.4.0 E I N F R I E D U N G E N

- 3.4.1 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.

3.5.0 GRÜNDUNG

3.5.1 BAUMPFLANZUNGEN:

AUF JEDEM PRIVATGRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN LAUBBAUM ENTLANG DER WOHNSTRASSE AUF DEM IM PLAN FESTGESETZTEN PFLANZORT ZU PFLANZEN. ABWEICHUNGEN VON 3.00 m SIND ERLAUBT. DIE BAUMART IST AUS UNTENSTEHENDER ARTENLISTE ZU ENTNEHMEN.

EBENSO IST IM EINGRÜNUNGSBEREICH ENTLANG DER BAUGEBIETSGRENZE JEWEILS EIN LAUBBAUM ZU PFLANZEN. UM DEN DÖRFlichen CHARAKTER DES BAUGEBIETES HERVORZUHEBEN, SOLLEN HIER VORZUGSWEISE OBSTBÄUME IN HOCHSTAMM-QUALITÄT (z.B. WALNUSS, KIRSCHEN, APFEL, BIRNE, ZWETSCHGE) GEPFLANZT WERDEN.

ARTENLISTE:

MINDESTPFLANZGRÖSSE:

ACER PLATANOIDES	- SPITZ AHORN	3 x v mB StU 16 - 18
FRAXINUS EXCELSIOR	- ESCHEN	3 x v mB StU 16 - 18
SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCHEN	3 x v mB StU 16 - 18
TILIA CORDATA	- WINTERLINDE	3 x v mB StU 16 - 18

3.5.2 STRAUCHPFLANZUNG:

ZUR EINGRÜNUNG DES BAUGEBIETES SIND EINHEIMISCHE UND STANDORTGERECHTE STRÄUCHER AUS FOLGENDER ARTENLISTE ZU VERWENDEN:

AMELANCHIER CANADENSIS	- FELSENBIRNE
CORNUS MAS	- KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA	- HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	- HASELNUSS
CRATAEGUS MONOGYNA	- WEISSDORN
EUONYMUS EUROPÄUS	- PFAFFENHÜTCHEN
RIBES ALPINUM	- ALPENJOHANNISBEERE
ROSA CANINA	- HUNDSROSE
ROSA GALLICA	- ESSIGROSE
ROSA RUBIGINOSA	- WEINROSE
SALIX CAPREA	- SALWEIDE
SAMBUCUS NIGRA	- HOLUNDER
VIBURNUM OPULUS	- SCHNEEBALL

PFLANZQUALIFIKATION: 2 x v 50 - 100

PFLANZDICHT: EIN STRAUCH PRO qm

3.5.3 FÜR DIE BEPFLANZUNG ENTLANG DER WOHNSTRASSE UND IN DEN VORGÄRTEN WERDEN EBENFALLS STRAUCHARTEN AUS OBRIGER LISTE EMPFOHLEN. DIE VERWENDUNG VON THUJA-HECKEN SOWIE ROTLAUBIGER HECKEN IST NICHT GESTATTET. SCHNITTHECKEN ENTLANG DER WOHNSTRASSE DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,20 m ÜBER STRASSENÖBERKANTE GEHALTEN WERDEN.

3.5.4 DIE VORGESCHRIEBENEN PFLANZUNGEN MÜSSEN JEWEILS EIN JAHR NACH FERTIGSTELLUNG DER GEBÄUDE DURCHFÜHRT WERDEN.

3.5.5 EVENTUELL ENTFERNT BÄUME ODER STRÄUCHER SIND INNERHALB DES BAUGEBIETES GLEICHWERTIG ZU ERSETZEN.

4.0.0 H I N W E I S E D U R C H T E X T

4.1.0 DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ALLERSHAUSEN IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

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

4.3.0 WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE ANGESCHLOSSEN SEIN.

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

ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.

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

4.4.0 GRUNDWASSER

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

ÖL- UND GAS-TANKS SIND GEGEN AUFTRIEB ZU SICHERN.

GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT UND HANGWASSER ZU SICHERN.

4.5.0 STROMVERSORGUNG

DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL 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. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

4.6.0 BRANDSCHUTZ

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

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

4.7.0 DENKMALPFLEGE

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

DAS SCHLOSS BEFINDET SICH IM DENKMALSCHUTZ. DIE DACHNEIGUNG DES SCHLOSSES IST STEILER ALS DIE IM PUNKT 3.3.1 DER FESTSETZUNGEN FESTGESCHRIEBEN IST.

5.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

- 5.1.0 DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 21.03.1995 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 29.03.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

ALLERSHAUSEN, DEN 20.05.1998



.....
POPP 1. BÜRGERMEISTER

- 5.2.0 DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS.1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 21.03.1995 HAT IN DER ZEIT VOM 01.06.1995 BIS 01.07.1995 STATTGEFUNDEN.

ALLERSHAUSEN, DEN 20.05.1998



.....
POPP 1. BÜRGERMEISTER

- 5.3.0 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 19.09.1995 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS.2 BauGB IN DER ZEIT VOM 06.11.1995 BIS 08.12.1995 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

ALLERSHAUSEN, DEN 20.05.1998



.....
POPP 1. BÜRGERMEISTER

- 5.4.0 DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 26.11.1996 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM 27.09.94, GEÄ. 21.03.95; GEÄ. 19.09.95 UND GEÄ. 06.02.96 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ALLERSHAUSEN, DEN 20.05.1998



.....
POPP 1. BÜRGERMEISTER

5.5.0 DIE GEMEINDE ALLERSHAUSEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM 27.01.97 NR. 610/9 GEM.§ 11 BauGB DEM LANDRATSAMT FREISING ANGEZEIGT.

DAS LANDRATSAMT FREISING HAT
() BIS ABLAUF DER GESETZLICHEN FRIST (.....)
KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.
(X) MIT SCHREIBEN VOM 24.02.1997 ERKLÄRT, DASS ES KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND MACHEN WERDE.



FREISING, DEN 08.09.98

i. A.

Dr. Eberspöger
Oberegierungsrat

5.6.0 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ERFOLGTE AM 16.09.1997 DABEI WIRD AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND 215 BauGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 BauGB IN KRAFT.



ALLERSHAUSEN, DEN 20.05.1998

POPPE 1. BÜRGERMEISTER