Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(S 5 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung
(S 5 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, S 14 BauVOr)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Bauline, Baugrenzen
(S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 32 und 33 BauVOr)
- Firstrichtung, Satteldach
- Dachfläche als Energieträger, Gestaltung nicht festgelegt
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(S 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt
- Öffentlicher Rad und Fußweg
- Öffentlicher Fußweg
- Ga Garage
- GGa Gemeinschaftsgarage
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(S 5 Abs. 2 Nr. 4 und S 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität

Grünlächen
(S 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Bewirtschaftungsregel
Extensive Mahd, einmal im Jahr, Abfahren des Grün guts, keine Düngung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 5 Abs 2 Nr. 7 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr. 46 und Abs 6 BauGB

Fließgewässer
Überschwemmungsgebiet HO 100

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs 2 Nr. 10 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr. 28, 29 und Abs 6 BauGB

Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzgesetzes

Bäume zu pflanzen nach Pflanzschema
Nadelbäume Bestand
Laubbäume zu erhalten

 Hinweise durch Planzeichen

Bestandsgebäude
Nebengebäude Bestand
Bestehende Grundstücksgrrenzen
Vorgeschlagene Parzellerung
Maßkette
Flurnummer

Kartengrundlage: Vermessungsamt Freising
Textliche Festsetzungen:
Massen der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl max. 0,46 für WA, und max. 0,6 für MD

Bauweise
offene Bauweise
Aus städtischen Gründen werden in Einzelausführungen die Abstandslagen unterschieden (enge Reihe). Die Brandvorschriften sind einzuhalten.

Bauliche Gestaltung
1. Baukörper
   Das Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite muß 1,3 zu 1 betragen
   (nicht für zusammengebaute Häuser). Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig auszubilden.
   Doppelhaushäfte, Reihenhauser sind gestalterisch auffälliger abzustimmen.
   Anbauten dürfen gartenseitig bis 2,0m über die Baugrenze hinausragen.
   Alle Anbauten sind mit einem zum Hauptbaukörper ansteigenden Putzdach auszuführen. Das Abschicken des Hauptdaches ist nicht zulässig.

2. Wand
   Wandhöhe über natürlicher Geländeoberkante im Gebiet WA max. 8,0m
   im Gebiet MD max. 7m, bei E+D max. 3,7m in den Gebieten WA und MD
   Material Putz und/oder Holzverschalung

3. Höhenlage
   Höhenlage der FOK Aufenthaltsräume östlich der Ampertalstraße auf 442,0m UNN,
   Höhenlage der FOK Aufenthaltsräume westlich der Ampertalstraße auf 442,5m UNN

4. Hauptbaukörper
   Symmetrisches Satteldach
   Dachdeckung: Ziegel, naturrot, Traute und Ortgang max. 60cm Überstand
   Dachflächentenster max. 2 Öffnungen pro Dachseite, max. 1qm
   Bei Baukörper E+D, Dachneigung 40°
   Summe aller Öffnungen und Aufbauten in ihrer Breite darf 1/3 der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten
   Bei Baukörper E+1, Dachneigung 30° sind keine Dachaufbauten zulässig.

6. Solaranlagen
   Auf Hauptbaukörper nicht zulässig. Auf Anbauten und Stellplätzen erlaubt.

Grünordnung und Freiflächen
Retentionsausgleich innerhalb des Überschwemmungsgebiets
Für jeden am neu überbaute Grundstückfläche ist ein Retentionsraum mit dem Faktor 0,4m²qm auf die private, überbaute Grundstückfläche nachzuweisen.
Aufschlüsse (außerhalb der überbaubaren Flächen) sind unzulässig.
Die Oberflächen der gepflasterten Verkehrsflächen und Garagen dürfen nicht über dem natürlichen Gelände liegen.
Private Grünflächen:
Je 200m² Grundstücksfläche ist ein hematischer Laubbau zu pflanzen.
Oberflächenwasser:
Oberflächenwasser und Dachwasser sind auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versickern.
Stellplätze:
Je 3 Stellplätze is ein hematischer Großbaum zu pflanzen.
Beläge:
Zur Befestigung der Stellplätze und der Garagenzufahrten werden wasserdurchlässige Beläge
festgesetzt.
Zäune:
Zäune sind grundsätzlich sockellos auszubilden.
Straßenseitige Zäune sind als Holzlatzmauern zu errichten.
Die Zaunanlagen am Mühlkanal sind als sockellose grüne Maschendrahtzäune mit einem Mindestabstand von 5m zur Böschungs Oberkante der Ufer und einer max. Höhe von 1m auszubilden.

Pflanzschema
Für die nachfolgenden Bereiche werden Pflanzschema festgesetzt:

Pflanzschema Mühlkanal
Das Umland des Mühlkanals ist als Biotope Nr. 139/8 ausgewiesen.
Die Bepflanzung wird gesichert und ergänzt.

Baum: hochstamm 3,5x GTU 4/10
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stauden - Hederis 150 u 150/200
Epikalse - Salix alba
Eiche - Alnus glutinosa
Hinkel - Corylus avellana
Stein - Sambucus nigra
Heckenkirsche - Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Salix in Arten
Pfefferkorn - Euphorbia europaea
Viburnum opulus
Flir - Phlomis fruticosa
Pflanzschema Schulstraße
Hauptschießungsstraße mit intensivem Gehverkehr zur Schule, beidseitig Gehweg.

Parkplatzbegrünung:
Baume Hochstamm und Heister: 2xx. Stu. 20/25
Waldmore: Pyrus calleryana "Charleslton"
Baumnadel: Corylus colurna

Pflanzschema Fußwege
Verbindungsweg zwischen den Baugebieten und dem Ortskern.
Beleg wassergebundene Decke oder Betonplatten, Fruchtbaume wegbegleitend.

Bäume Hochstamm:
heimische Obstbaumarten und Fruchtbaume

Pflanzschema Spielplätze
Bepflanzung mit heimischen, ungiftigen, weichen Gehölzen, abgestimmt auf feuchten Standort.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baume Hochstamm und Heister: 2xx. Stu. 14/16</th>
<th>Straucher 2xx., 100/150</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Weiden</td>
<td>Salix in Arten</td>
</tr>
<tr>
<td>Eiche</td>
<td>Alnus glutinosa</td>
</tr>
<tr>
<td>Waldnische</td>
<td>Prunus avium</td>
</tr>
<tr>
<td>Fasserolle</td>
<td>Acer pseudoplatanus</td>
</tr>
<tr>
<td>Hahnenfuß</td>
<td>Carpinus betulus</td>
</tr>
<tr>
<td>Waldapfel</td>
<td>Aesculus hippocastanum</td>
</tr>
<tr>
<td>Flieder</td>
<td>Prunus avium</td>
</tr>
<tr>
<td>Haselnüsse</td>
<td>Juglans regia</td>
</tr>
<tr>
<td>Weiden</td>
<td>Salix in Arten</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Pflanzschema Private Grünflächen
Nadelbäume sind langfristig zugunsten heimischer Laubbäume zu entfernen.
Im Einfahrtsbereich ist je ein heimischer Laubbbaum zu pflanzen, abschirmende Hecken entlang der Grundstücksgrenzen mit heimischen Feldgehölzen.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baume Hochstamm, 3xx., Stu. 14/16</th>
<th>Straucher 2xx., 100/150</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Robinie</td>
<td>Fraxinus americana</td>
</tr>
<tr>
<td>Ahorn</td>
<td>Acer in Arten</td>
</tr>
<tr>
<td>Birke</td>
<td>Betula pendula</td>
</tr>
<tr>
<td>Lippe</td>
<td>Picea sitchensis</td>
</tr>
<tr>
<td>Hainbuche</td>
<td>Fagus sylvatica</td>
</tr>
<tr>
<td>Igel</td>
<td>Fagus sylvatica</td>
</tr>
<tr>
<td>Kastanie</td>
<td>Carpinus betulus</td>
</tr>
<tr>
<td>Waldnische</td>
<td>Aesculus hippocastanum</td>
</tr>
<tr>
<td>Walnuss</td>
<td>Prunus avium</td>
</tr>
<tr>
<td>Obstbaume Hochstamm</td>
<td>Juglans regia</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Geschnittene Hecken entlang der Grundstücksgrenzen mit heimischen Laubhölzern:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Straucher 2xx., 100/150</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Feldhorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Hanfbuche</td>
</tr>
<tr>
<td>Kornelkirsche</td>
</tr>
<tr>
<td>Liguster</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Gemeinde Allershausen

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Ampertalstrasse


Planung: Prof. Dipl. Ing. M. Reichenbach-Klinke
Dipl. Ing. H. Schranner, Architekten
Dipl. Ing. H. Brenner, Landschaftsarchitekt

Die Gemeinde, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der BayBo, der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990)
Entwurf vom 26.11.1997

Satzung
Bebauungsplan „Ampertalstrasse“

Für die Aufstellung des Entwurfes wurde Prof. Dipl. Ing. M. Reichenbach-Klinke beauftragt.

Allershausen, den 09.09.1999
Popp, I. Bürgermeister
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat am 03.11.1992 gefaßt und ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Allershausen, den 09.09.1999
Popp, 1. Bürgermeister


Allershausen, den 09.09.1999
Popp, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat gem. § 10 und Art. 91 Abs. 3 BayBO am 24.11.1998 den Bebauungsentwurf als Satzung beschlossen.

Allershausen, den 09.09.1999
Popp, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung vom 17.08.1999 in Kraft.

Allershausen, den 09.09.1999
Popp, 1. Bürgermeister