



S A T Z U N G

Die Gemeinde Allershausen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 94 Abs. 3 i.V. m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I Seite 1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.1.1961 (GVBl. Seite 161) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl Seite 833) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Die geplanten Bauwerke sind durch entsprechende Gestaltung und geeignete technische Ausführung gegen das bis 1,50 m unter Terrain anstehende Grundwasser zu schützen.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und an den gemeindlichen Abwasserkanal anzuschließen.
- Die Rohdeckenoberkante über dem KG darf höchstens 25 cm über dem natürlichen, oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände liegen.
Ausnahme: Rathaus
- Soweit Kniestöcke fensterlos sind, dürfen sie - von OK Rohdecke bis UK Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 50 cm nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich, wenn der ungünstige Eindruck eines höheren Kniestockes durch besondere, geeignete Gestaltungsmaßnahmen abgemildert wird.
- Balkone und überdachte Freisitze sind als Anbauten möglichst aus Holz auszubilden und nicht als Rücksprünge im Hauptbaukörper.
- Balkongeländer sind einfach und zweckentsprechend - ohne übertriebenen Schnitzaufwand - zu gestalten.
- Mülltonnen sind in ortsfesten Behältern, bzw. eigenen Müllhäuschen unterzubringen, die in Form, Material und Oberfläche dem Hauptgebäude anzupassen sind.
- Liegende Mauerwerksöffnungen sind nur für Läden im Erdgeschoß und für öffentliche Gebäude zulässig. Eingangstür und Schaufenster sind durch Mauerpfeiler zu trennen.
- Außenwände sind zu verputzen und hell zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Betonteile müssen hell gestrichen werden. Soweit bautechnisch und gestalterisch sinnvoll, können Holzschalungen verwendet werden.
- Sockel sind ohne Absatz zu putzen und wie das aufgehende Mauerwerk hell zu streichen.
- Fenster sind aus Holz herzustellen.
- Nicht unterteilte Fenster sind bis zu einer Größe von max. 100 x 100 cm zulässig. Größere Formate müssen unterteilt werden.
- Statt Rollläden sind Fensterläden zu verwenden.
- Dachform für Hauptbaukörper ist das Satteldach mit mittigem First.
- Dachneigung 35° - 40°

- Dachaufbauten und liegende Dachfenster sind der Hauptdachfläche unterzuordnen und gestalterisch anzupassen. Dacheinschnitte (z.B. für Terrassen) sind nicht zulässig.
 - Als Dachdeckungsmaterial sind naturrote Dachziegel zu verwenden.
 - Dachüberstände sind zu vermeiden, maximal jedoch bis 50 cm zulässig.
 - Nebengebäude und Anbauten sind mit geeigneten Dächern zu versehen und dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
 - Beim Zusammenbau von Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze müssen diese mit gleicher Höhe, Dachneigung, Gesimsausbildung, Material und Farbe zusammengebaut werden.
 - Sichtbare Holzteile sind so zu behandeln, daß ihre natürliche Farbe möglichst erhalten bleibt. Glänzende Lackierungen sind nicht zulässig.
 - Aluminium und Edelstahl sind nur als Beschlagteile zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.
 - Einfriedungen an öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Lattenzäune aus Naturholz auszuführen. Tor- und Türpfeiler und Sockel können aus verputztem und hell gestrichenen Mauerwerk bestehen. Höhe 1,20 m über Fertigboden.
 - Die unter Punkt 21 'Grünordnung' festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.
- Zur Beleuchtung der Verkehrsflächen sind Laternen oder Wandleuchten zu verwenden (Lichtpunkthöhe 3 m).

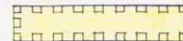
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. Mischgebiet MInach § 6 BauNVO in geschlossener Bauweise.
Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO in geschlossener Bauweise.
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	II
3.2 Geschoßflächenzahl	z.B.	0,8
3.3 Dachgeschoßausbau möglich	z.B.	+ D
4. Baulinie
5. Baugrenze
6. Begrenzungslinien für Straßen oder Grünflächen
7. Öffentliche Verkehrsflächen
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
9. Sichtdreiecke sind frei von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante zu halten.



II
0,8
+ D



- 10. Satteldach
- 11. Hauptfirstrichtung
- 12. Flächen für Garagen
- 13. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 14. Offene Bauweise
- 15. Nur Einzelhäuser zulässig
- 16. geschlossene Bauweise
- 17. öffentliche Verwaltung
- 18. öffentliche Parkfläche
- 19. Fußgängerbereich
- 20. Höckerschwellen für verkehrsberuhigte Wohnstraßen
- 21. GRÜNORDNUNG

- 1. öffentliche nutzbare Grünflächen
- 2. private Grünflächen
- 3. zu erhaltender Baumbestand
- 4. neu zu pflanzende Bäume
- 4.1. Bäume auf öffentlichen und privaten Grünflächen mit Standortangabe

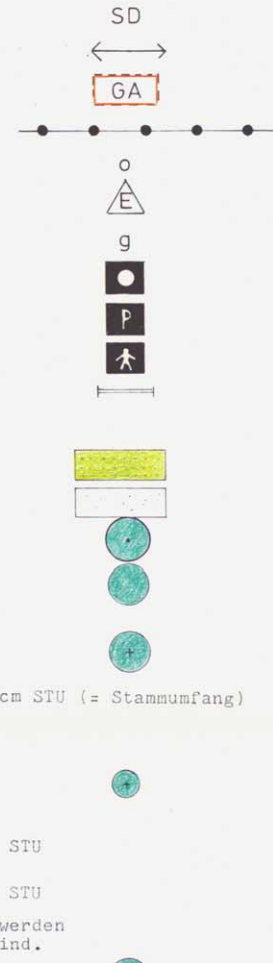
4.1.1. Großkronige Bäume Mindestqualität und -größe

Ah	Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie	Hochstamm, 3xv., 16-18 cm STU (= Stammumfang)
Ap	Acer platanoides	- Spitzahorn	H., 3xv., 16-18 cm STU
Tc	Tilia cordata	- Linde	H., 3xv., 18-20 cm STU

4.1.2. Kleinkronige Bäume

Co	Crataegus monogyna		
	kermesina plena	- Rotdorn	H., 3xv., m.B., 10-12 cm STU
Rp	Robinia pseudoacacia		
	Umbraculifera	- Kugelakazie	H., 3xv., 12-14 cm STU

- 4.2. Bäume auf privaten Grünflächen, deren Standorte geringfügig verändert werden können, die aber zur Raumbildung und zur Raumgestaltung erforderlich sind.



4.2.1. Großkronige Bäume

Artenauswahl:	Acer platanoides	-	Spitzahorn	H., 2xv., 10-12 cm STU
	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	H., 2xv., 10-12 cm STU
	Quercus robur	-	Stieleiche	H., 2xv.m.B., 10-12 cm STU
	Tilia cordata	-	Winterlinde	H., 2xv., 10-12 cm STU

4.2.2. Kleinkronige Bäume

Artenauswahl:	Acer campestre	-	Feldahorn	H., 2xv., 8-10 cm STU
	Carpinus betulus	-	Hainbuche	H., 2xv.m.B., 8-10 cm STU
	Crataegus oxyacantha kermesina plena	-	Rotdorn	H., 2xv., 10-12 cm STU
	Prunus avium	-	Vogelkirsche	H., 2xv., 10-12 cm STU
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche	H., 2xv., 10-12 cm STU

5. Neu zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen.

Artenauswahl:	Corylus avellana	-	Hasel	Strauch, 2xv., 60-100 cm hoch
	Cornus mas	-	Kornelkirsche	Str., 2xv., 80-100 cm hoch
	Cornus sanguinea	-	Härtriegel	Str., 2xv., 60-100 cm hoch
	Ligustrum vulgare	-	Liguster	Str., 2xv., 5-7 Triebe, 60-100 cm hoch
	Rosa canina	-	Wildrose	Str., 2xv., 60-100 cm hoch
	Viburnum opulus	-	Wasserschneeball	Str., 2xv., 60-100 cm
	Prunella vulgaris	-	Flieder	Str., 2xv., 80-100 cm hoch

22. Spielplatz

23. Trafostation

24. Stufe

25. Sperrpfosten

zu 21. Grünordnung

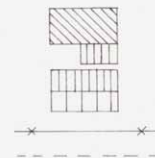
H = Hochstamm, 3 x v = 3 x verschult, m.B. = mit Ballen, Str. = Strauch

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschliessen.



HINWEISE

- Bestehende Wohngebäude
Bestehende Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- Bestehende, jedoch aufzuhebende Grundstücksgrenzen
neu vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Größe des Geltungsbereiches 1,64 ha
zeichnerische Darstellung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
- Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Privatgrund bzw. in öffentliche Grünflächen gestellt.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Für die Bepflanzung der Privatgräten wird die Verwendung von heimischen Gehölzen und deren gärtnerische Zuchtformen empfohlen. Säulenförmige Gehölze, sowie Gehölze mit zweifarbigem Laub und ortsfremde Zierkoniferen (z.B. Zedern, Scheinzypressen, Wacholder) sollen vermieden werden.



Artenauswahl: Alle Gehölze, die unter Punkt 21 aufgeführt sind, außerdem

Obstgehölze		Rosa multiflora	-	vielblütige Rose		
Fraxinus excelsior	-	Esche		Rosa nitida	-	Glanzrose
Fagus sylvatica	-	Buche		Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Prunus padus	-	Traubenkirsche		Rosa spinosissima	-	Bibernellrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche		Rosa virginiana	-	Wildrose
Prunus spinosa	-	Schlehe		Rubus fruticosus	-	Brombeere
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel				

- Wird außer dem Holzlattenzaun als Einfriedung eine geschnittene Hecke gewählt, wird eine Höhe von 1,20 bis max. 1,70 m empfohlen.

Artenauswahl: Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulgare - Liguster

A) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Ortszentrum" wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom **-8. Feb. 1983.** bis **-8. März 1983** in Verwaltungsgemeinschaft öffentlich ausgelegt.

Allershausen, den **29. Juli 1983** 1. Bürgermeister *Müller*



B) Die Gemeinde Allershausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **-5. Juli 1983** den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Allershausen, den **29. Juli 1983** 1. Bürgermeister *Müller*



C) Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan "Ortszentrum" mit Verfügung vom **25. Jan. 1984** Nr. **53-G10-100/1** gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustVBBauG/StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juli 1982 (GVBl. S. 450) genehmigt.

Freising , den **20. März 1984** *Rütke-Wallerberger*
Rütke-Wallerberger
RB



D) Der genehmigte Bebauungsplan "Ortszentrum" wurde mit Begründung ab **18. April 1984** im Rathaus in Allershausen öffentlich ausgelegt und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Die Genehmigung und die Auslegung sind am **18. April 1984** , ortsüblich durch *Ausschlag* bekanntgemacht worden. Der geänderte Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Allershausen, den **28. Mai 1984** 1. Bürgermeister *Müller*



ÄNDERUNGEN

8.6.83	Gene. Beschl. v. 15.3.83	Ca
20.7.83	Gene. Beschl. v. 5.7.83	Ca

GEMEINDE ALLERSHAUSEN
 BEBAUUNGSPLAN
 ORTSZENTRUM
 LANDKREIS FREISING
 MASSTAB 1:500
 INGOLSTADT 09.08.1982
Dahnert
 ARCHITURBÜRO ELFINGER, ZAHN UND PARTNER, ALOISIWEG 11, 8070 INGOLSTADT
 GRÜNORDNUNGSPLAN
 INGOLSTADT 26.01.1983
Wesmann
 LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING. WOLFGANG WEINZIERL, PARKSTRASSE 10, 8070 INGOLSTADT