

BEBAUUNGSPLAN

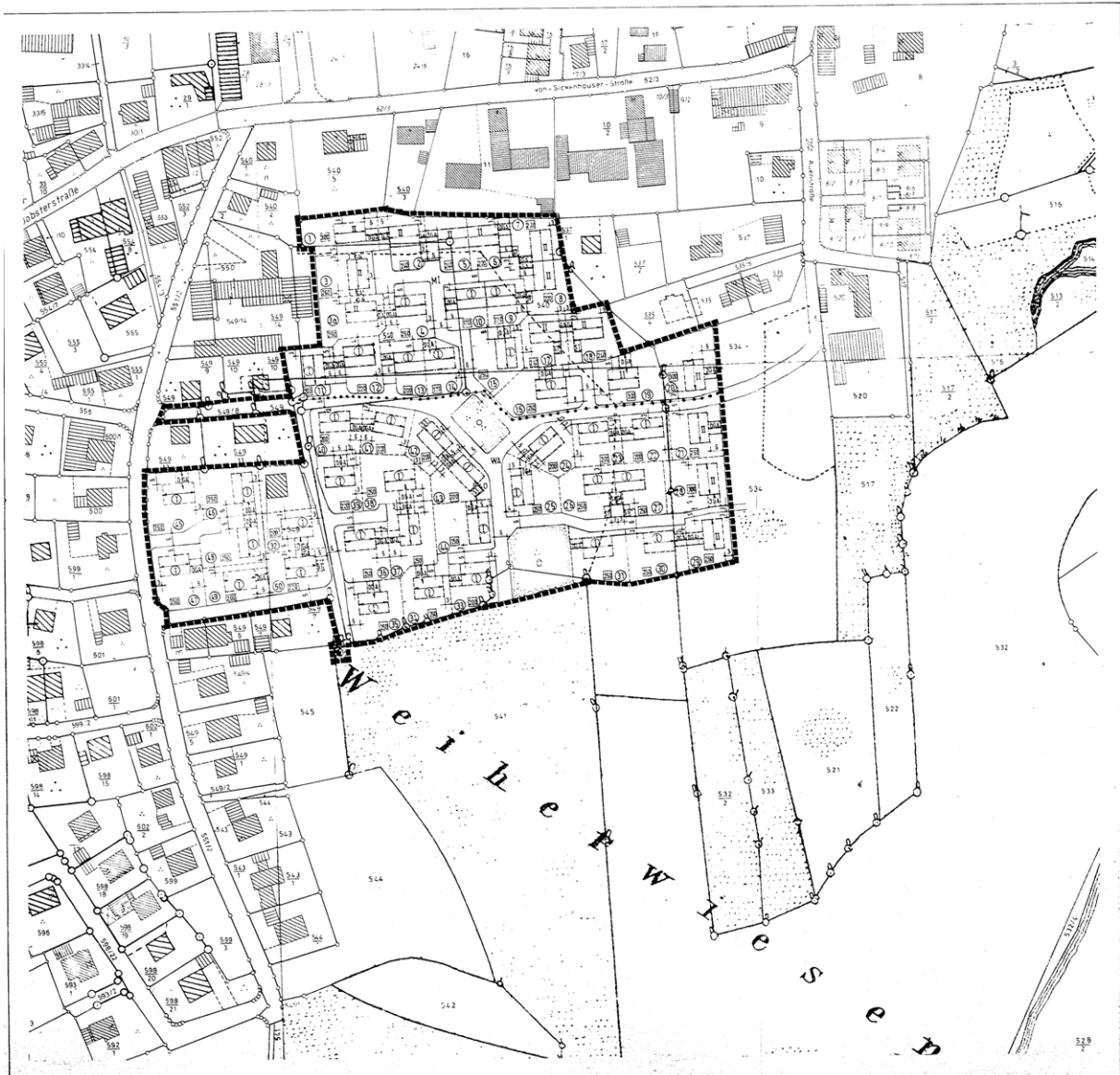
"WEIHERWIENEN"

GEMEINDE ALLERSHAUSEN

LANDKREIS FREISING

M 1:1000

FLURNUMMERN 549, 540, 540/4, 549/8  
534/3  
TEILFLÄCHE AUS 541




Die Gemeinde Allershausen, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 98 und Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. 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 Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) diesen Bebauungsplan als

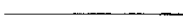

## S A T Z U N G

### A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

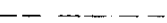
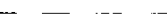


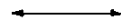
#### 1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

#### 2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  Öffentliche Erschließung im Baugebiet mit einer mind. 4,75 m breiten Fahrbahn. 30 km-Zone

#### 3. Baugrenze, Baulinie, Bauweise

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  Baulinie
- 3.3  2 Vollgeschoße sind als Höchstgrenze zugelassen, Dach kann ausgebaut werden.
- 3.4  1 Vollgeschoß zulässig, Dach kann ausgebaut werden.
- 3.5  Vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldächer.

#### 4. Grünflächen, Begrünung

4.1  Öffentliche Grünfläche

#### 5. Garagen

5.1  Fläche für Hausgarage innerhalb der über-  
HGA baubaren Fläche

5.2   Flächen für Einzel- und Doppelgaragen  
GA DGA

5.3  Stellplätze  
ST -

#### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1  300 Maximal zulässige Geschoßfläche pro  
Grundstück in qm  
Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro  
Wohngebäude zulässig, je Doppelaus-  
hälfte eine Wohneinheit.

6.2  5 Maßangabe in Metern

### B FESTSETZUNG DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 und  
Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA)  
und nach § 6 BauNVO teilweise als Mischgebiet (MI) fest-  
gesetzt.

Die Parzellen 21 bis 50 des Baulandes werden als All-  
gemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, die Parzellen 1  
bis 20 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festge-  
setzt.

1.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Geschoßfläche pro Grundstück ist  
mit entsprechender qm-Angabe durch Planzeichen festge-  
setzt.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3

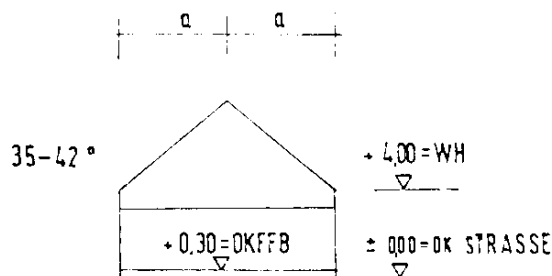
2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollge-  
schoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume  
und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Be-  
rechnung der Geschoßfläche zu 2/3 mitzurechnen.

### 3. Abstandsflächen

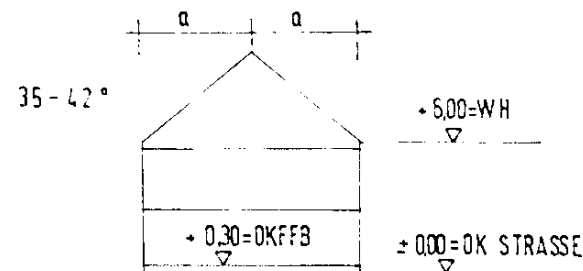
- 3.1 Die aus dem Bebauungsplan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
- 3.2 Für den Fall, daß im Bebauungsplan vorgesehene Doppelhaushälften nicht an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind unabhängig von Art. 6 und 7 der BayBo mind. 3 m Grenzabstand von beiden Bauvorhaben einzuhalten.

### 4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 4.1 Sämtliche in den Regelquerschnitten angegebenen Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Straßenoberfläche (= + 0,00).
- 4.2 Mit der Wandhöhe (Wh) ist der Kreuzungspunkt angegeben, der sich aus der Verlängerung der Außenkante der Außenwand und der Oberkante der Dachdeckung ergibt.
- 4.3 Für die im Bebauungsplan mit **I** bezeichneten Gebäude wird folgender Regelquerschnitt mit maximaler Wandhöhe festgesetzt:



- 4.4 Für die im Bebauungsplan mit **II** bezeichneten Gebäude wird folgender Regelquerschnitt mit maximaler Wandhöhe festgesetzt:



- 4.5 Kniestöcke sind zulässig bei gleichbleibender Wandhöhe von max. 4,00 m über Straßenoberfläche bei **I**, bzw. max. 6,00 m über Straßenoberfläche bei **II**.

## 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### 5.1 Dachgestaltung

5.1.1 Zulässige Dachneigung 35 - 42 Grad bei ① und II

5.1.2 Es sind nur Satteldächer zugelassen. Dies gilt sowohl für die Hauptbaukörper, wie für alle Vorbauten, Dachgauben und Nebengebäude.

Die Summe der Dachöffnungen für die Dachgauben darf 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten."

5.1.3 Dacheindeckung in natur-rot.

Dies gilt sowohl für die Hauptbaukörper, wie für alle Vorbauten, Dachgauben und Nebengebäude.

5.1.4 Einzel- und Doppelgaragen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen untereinander gleiche Wandhöhe und gleiche Dachneigung haben.

5.1.5 Baukörper (Doppelhäuser, Einzel- und Doppelgaragen), die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden und im Plan mit einem durchgehenden, gemeinsamen Firstpfeil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Wandhöhe, gleiche Firsthöhe und gleiche Dacheindeckung haben.

### 5.2 Fassadengestaltung

5.2.1 Zugelassen sind Putzfassaden mit hellen, gedeckten Farb-  
anstrichen.

5.2.2 Statt Putz, können auch Verkleidungen aus natürlichen  
Materialien (z.B. Holzverkleidung) angebracht werden.

5.2.3 Die Vorbauten für Hausgaragen, Einzel- und Doppelgaragen  
können auch als überdachte Stellplätze in Holzkonstruktion  
ausgeführt werden.

## 6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze festgelegt, die entsprechend der Planzeichen entweder als Hausgarage (HGa), Einzelgarage (Ga), Doppelgarage (DGa) oder als Stellplatz (St) ausgewiesen sind.  
Garagenvorplätze dürfen nicht als Stellplätze verwendet werden.  
Stellplätze können auch an anderen Stellen vorgesehen werden, soweit die gestalterischen Festsetzungen im Grünordnungsplan dadurch nicht berührt werden.

Geringfügige Abweichungen von den ausgewiesenen Flächen für die Garagen sind zulässig, soweit dadurch die gestalterischen Festsetzungen der Garagenzufahrten im Grünordnungsplan nicht berührt werden.

## 7. Grünordnung

Der Grünordnungsplan vom .....  
verfaßt von .....  
ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

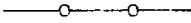
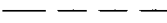
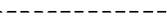

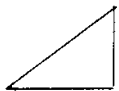


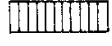
## 8. Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen entlang der Straßen und Wohnstraßen werden nur Holzlatten-Zäune mit senkrechter Lattung zugelassen.  
Für die Holzlattenzäune werden festgesetzt:  
Höhe max. 1,00 m über Fahrbahn,  
Stützen müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.  
Sockeleinfassung entlang des Zaunes an der Straßenseite und zwischen den Grundstücken ist nicht zulässig.
- 8.2 Geschlossene Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen.
- 8.3 Die Verteilerschränke der Isar-Amperwerke AG und der DBP werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- 8.4 Private Flächen, die zum öffentlichen Verkehrsraum nicht eingezäunt werden dürfen und für den allg. öffentl. Verkehr zugänglich zu halten sind, sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 9. Öffentliche Verkehrsflächen

- 9.1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig. Unterteilungen und Abgrenzungen sind in einem anderen Material vorzusehen. Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen sind im o.g. Grünordnungsplan festgesetzt.

## C. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen.
2.  Vorgeschlagene Aufhebung der bestehenden Grundstücksgrenzen.
3.  Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung.
4.  Abgrenzung zwischen Allgem. Wohngebiet (WA) und Mischgebiet) (M).
5. z.B. 534/2 Flurstücks-Nummer
6. z.B. ③② Vorläufige Teilgrundstücks-Nummer
7.  Sichtdreiecke: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung (mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen) und Ablagerungen über 0,80 m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten.
8.  Trafostation
9.  Vorhandene Hauptgebäude
10.  Vorhandene Nebengebäude
11. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Allershausen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.  
Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern, Die Grundwasserstände sind örtlich durch Schürfgruben zu ermitteln.
12. Das Hydrantennetz ist nach dem Erlaß Nr. W/1502/1 vom 23.7.71 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Abstimmung einvernehmlich mit der örtl. Feuerwehr in Verbindung mit dem Kreisbrandrat.

FS  
Allersh.

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Planzentrale -

"~~Wahrzeichen~~"

D VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat **Allershausen**.... am **23.04.86**. gefaßt und am .....ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

**Allershausen** den **21. März 1995**

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

- 2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-~~Vorentwurf~~ in Fassung vom **17. Juni 1994**. hat in der Zeit vom **06. JULI 1994** bis **09. Aug. 1994** stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

**Allershausen** den **21. März 1995**

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

- 3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-~~Vorentwurf~~ in der Fassung vom **17. Juni 1994** hat in der Zeit vom **06. JULI 1994** bis **09. Aug. 1994** stattgefunden (§ 4 BauGB).

**Allershausen** den **21. März 1995**

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

- 4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-~~Entwurfs~~ in der Fassung vom **17. Juni 1994** hat in der Zeit vom **06. JULI 1994** bis **09. Aug. 1994** stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

**Allershausen** den **21. März 1995**

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)

- 5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom **04. OKT. 1994** wurde vom Gemeinderat **Allershausen**..... am **13. Sep. 1994** gefaßt (§ 10 BauGB)

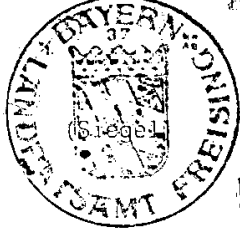
**Allershausen** den **21. März 1995**

(Siegel)

.....  
(1. Bürgermeister)



6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom **04. OKT. 1994** wurde mit Schreiben der Gemeinde **Allershausen** ..... an das Landratsamt **Feising** ..... eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **30.12.94** .... Az. **53-610-1001** erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend machen werde. (§ 11 BauG **24.03.95**)



J. A. Landratsamt  
i. A.

*Katzer*

Katzer  
Regierungsrat

**Allershausen** den **21. März 1995**  
.....  
.....  
(1. Bürgermeister)

7. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **19. Jan. 1995** ... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **04. OKT. 1994** ... in Kraft (§ 12 BauGB).

(Siegel)

**Allershausen** den **21. März 1995**  
.....  
.....  
(1. Bürgermeister)

B E B A U U N G S P L A N

"Weiherwiesen"

Gemeinde Allershausen

Entwurfsverfasser:

Erika Boos  
Architektin  
Liebigstr. 41  
8000 München 22  
Tel.: 089/2283617

gefertigt am 1.12.1990

geändert und ergänzt am 14.05.1991  
geändert und ergänzt am 10.12.1991  
geändert und ergänzt am 23.10.1992  
geändert am 02.03.1994  
geändert und ergänzt am 17.06.1994  
geändert am 04.10.1994