

# BEBAUUNGSPLAN – ALPERSDORF II 1. ÄNDERUNG – MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- GFZ 0,75 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- FH Firsthöhe
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- ZD Zeltdach
- 45° max. Dachneigung

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- 6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3 Fußgängerweg, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3a Öffentliche Parkfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3b Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3c Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3d Vorgeschlagene Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen
- 6.4b Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.4e Bereich mit Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

### 9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- 9a Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9aVGF Verkehrsgrünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9p Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- 13.2a Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2b Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

### 15. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Gemeinschaftsstellplätze - Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
Zweckbestimmung: Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand

Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe und Firsthöhe

Parzellennummer	Höhe Bezugspunkt*	Parzellennummer	Höhe Bezugspunkt*
1	431,98	23	432,07
2	432,08	24	430,91
3	432,42	25	430,71
4	432,52	26	430,32
5	432,31	27	430,41
6	432,13	28	429,80
7	431,81	29	429,94
8	431,58	30	429,94
9	431,58	31	430,15
10	431,01	32	430,38
11	430,45	33	430,76
12	429,81	34	430,73
13	429,62	35	432,19
14	429,64	36	432,35
15	429,75	37	432,10
16	429,99	38	431,94
17	429,99	39	431,76
18	429,99	40	433,58
19	430,37	41	430,41
20	430,64	42	430,62
21	431,77	43	431,23
22	431,91		

\*Wert rechnerisch ermittelt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 4 § 16 BauGB)

## PLANLICHE HINWEISE

### 16. Kennzeichen und nachrichtliche Übernahmen

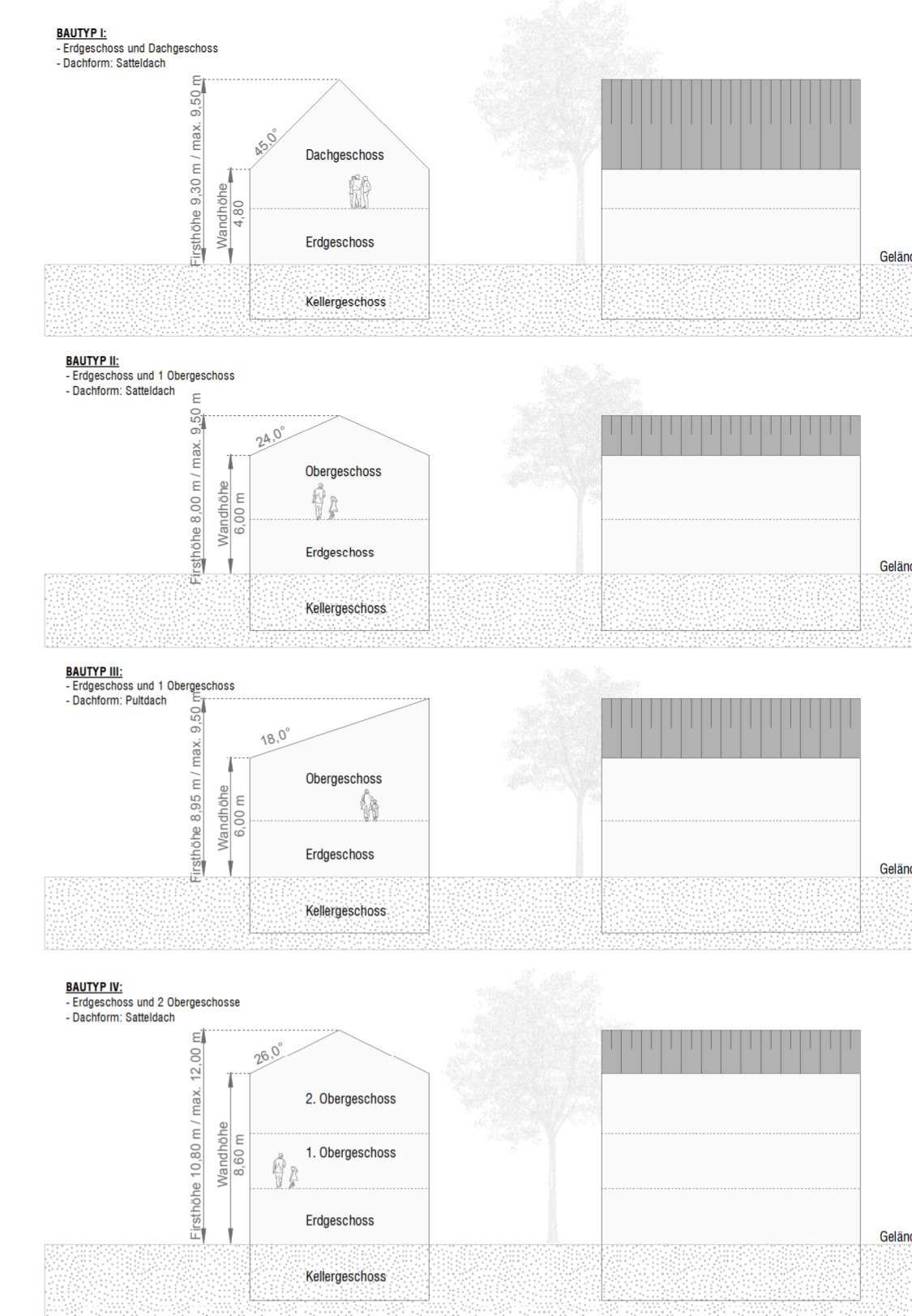
- 430 Höhenlinie mit Höhenangabe in m üNN
- Bereich mit vorübergehender Abgrabung von 20 cm bis zur Realisierung des RRB Schoptlohtal für einen HQ100-Schutz [Datenquelle: Ingenieurbüro S², Barbing]
- Vorübergehender Einstaubbereich bis zur Realisierung des RRB Schoptlohtal für einen HQ100-Schutz (= Einstaubbereich nach Abgrabung von 20cm) [Datenquelle: Ingenieurbüro S², Barbing]

### 17. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten

- 1304/77 Flurstücksnummer
- Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze
- 10 Wohngebäude mit Hausnummer

### 18. Verschiedenes

- Vorgeschlagene Firstrichtung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 10 Nummerierung der Grundstücke
- Nummerierung der Parkplätze



SCHEMASCHNITTE  
Beispielhafte Bautypen

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2015 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Mauern, den 27.06.2016  
  
 Georg Krojer  
 1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung gemäß §13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB i. V. m. §3 Absatz 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.08.2015 bis 09.10.2015 stattgefunden.

Mauern, den 27.06.2016  
  
 Georg Krojer  
 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 1 BauGB hat in der Zeit vom 24.08.2015 bis 09.10.2015 stattgefunden.

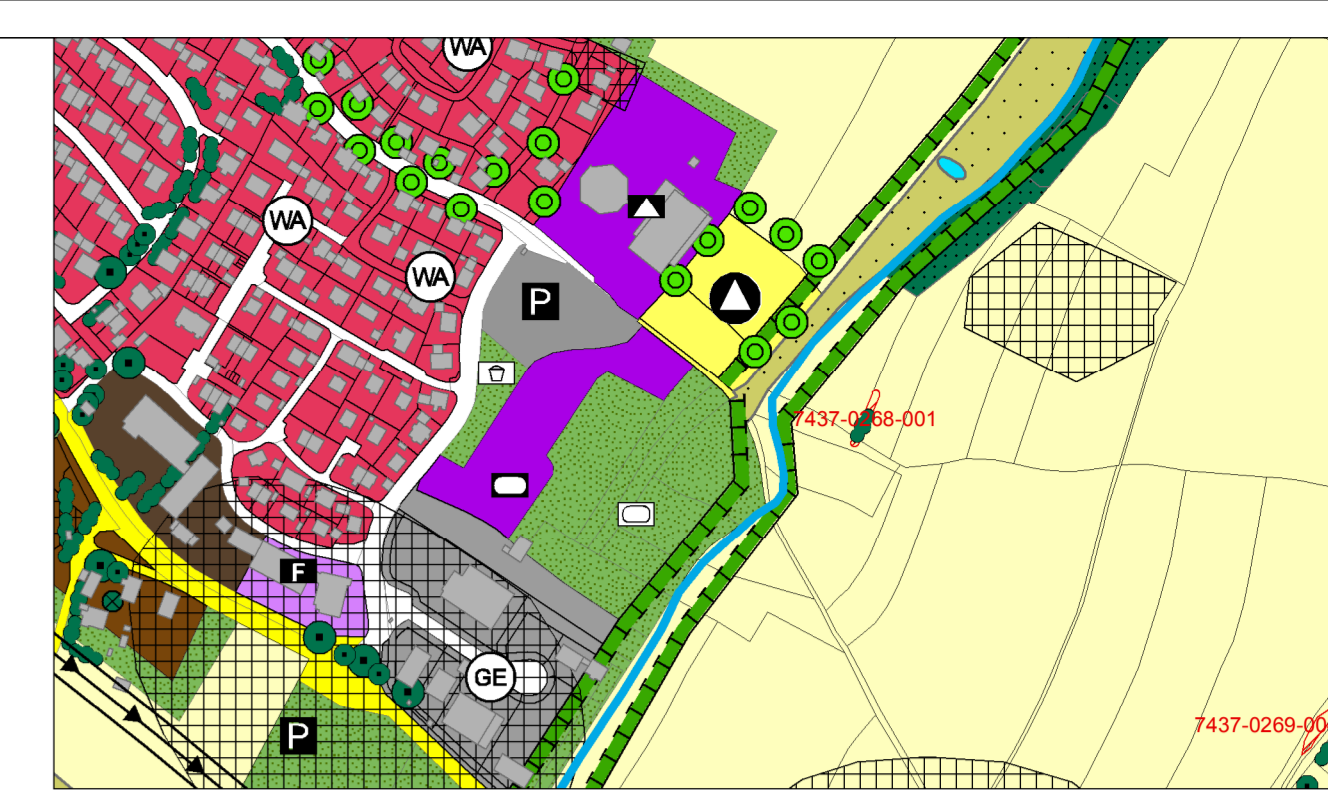
Mauern, den 27.06.2016  
  
 Georg Krojer  
 1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Mauern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.05.2016 die Änderung des Bebauungsplans gemäß §10 BauGB in der Fassung vom 31.05.2016 als Satzung beschlossen.

Mauern, den 27.06.2016  
  
 Georg Krojer  
 1. Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 27.06.2016 gemäß §10 Absatz 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mauern, den 27.06.2016  
  
 Georg Krojer  
 1. Bürgermeister

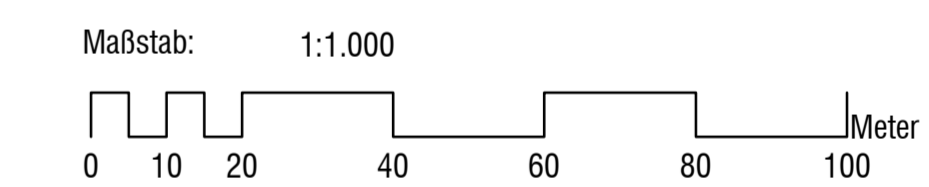


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Maßstab 1: 5.000



Bebauungsplan Alpersdorf II  
Maßstab 1: 5.000

Datgrundlagen:  
Digitale Flurkarte und Höhenlinien, Vermessungsamt Freising;  
Gesamtter Bebauungsplan, Gemeinde Mauern;  
Flächennutzungsplan, Gemeinde Mauern.



Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	gez.	gepr.
2		31.05.2016	bk	
1		01.07.2015	bk	
0	Erstausgabe	17.03.2015	bk	

## BEBAUUNGSPLAN „Alpersdorf II 1. Änderung“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMEINDE: MAUERN  
 KREIS: FREISING  
 REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:

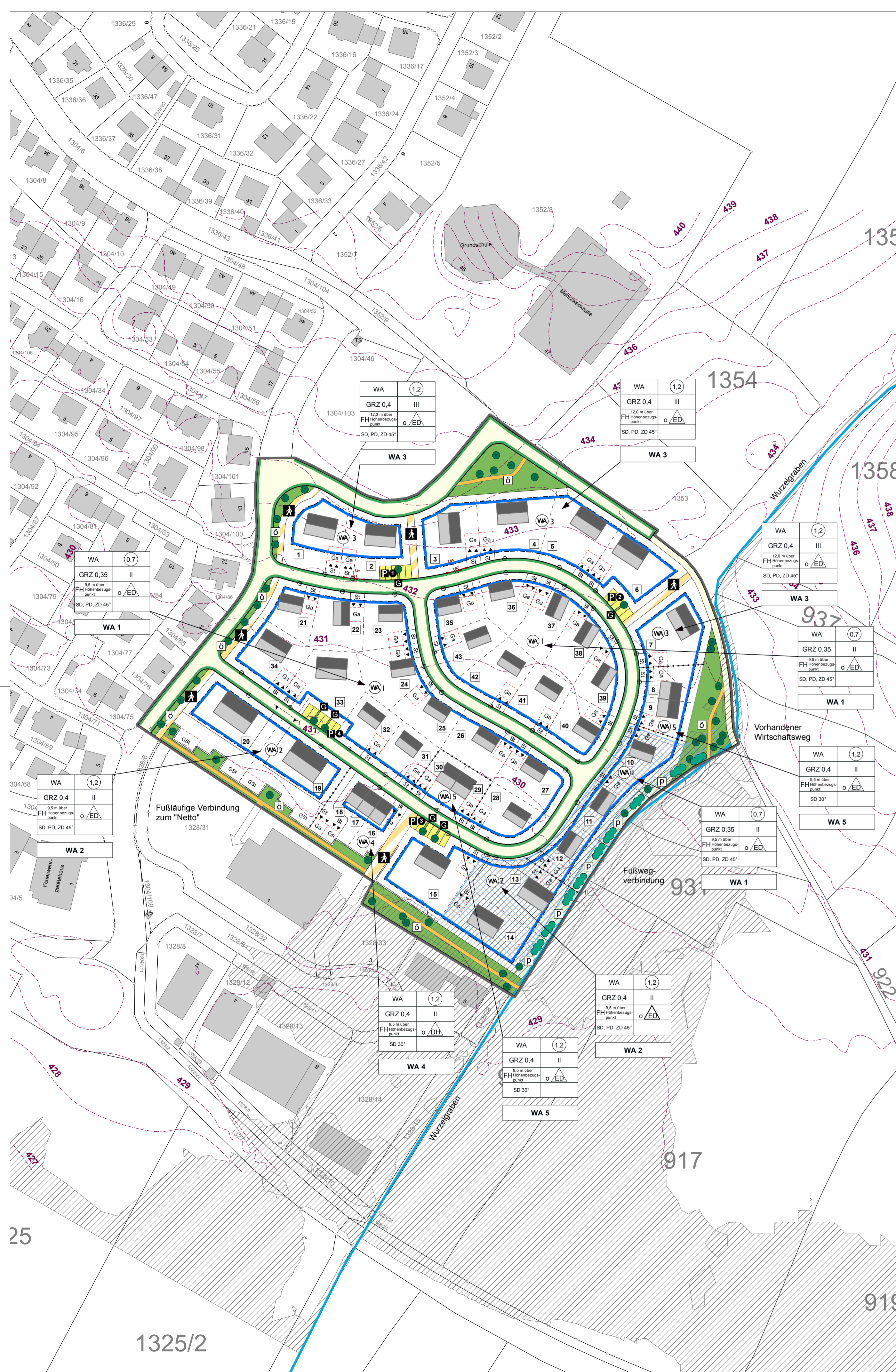


LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
**Ulrich Voerkelius**  
 DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Stefan Längst  
 DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT, STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme  
 Maxilian-Weinzierl-Str. 18 - 80634 München  
 Telefon + 49 89 2732021 Telefax + 49 89 2732022  
 info@voerkelius.de www.voerkelius.de

Datum:	31.05.2016		
Dateiname:	BP_Am_Wurzelgraben.mxd	Plangröße:	59,4 cm x 116 cm
Bearb.:	Ulrich Voerkelius, Stefan Längst	Gez.:	Bernhard Kübler



1325/2