

Planungsverband Äulärer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-412/12 Bearb.: GefRau/Mie
29.04.1997 (§ 311), § 41(1) BauGB
17.06.1997 (§ 312) BauGB
16.12.1997 (§ 112) BauGB-MeßrG

Planfertiger
Plandatum

Die Gemeinde Aliling erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, § 1 und § 2 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmgG-, Art. 98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- 3.6 Bei Grundstücksteilungen ist jeweils nur der dem Bauraum-Anteil entsprechende Anteil an der höchstzulässigen Grund- und Geschosshöhe zulässig.
- 3.7 Die Abstandsmessungen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind anzuwenden und auch bei Grundstücksteilungen zu berücksichtigen.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- 4.2 Nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Nur Doppelhäuser zulässig.
- 4.4 Baugrenze
- 5 Höhe der Hauptgebäude
- 5.1 Die traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der nach der Straßenausbauplanung sich ergebenden Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut, darf bei zweigeschossigen Häusern 4,10 m und bei zweigeschossigen Häusern 6,20 m nicht überschreiten.
- 5.2 Kniestocke oberhalb des Obergeschosses (Bauweise II) sind nur in einer konstruktiven Höhe bis zu 0,30 m über Oberkante Rohdecke zulässig.
- 5.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosß-Rohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Vorgeschriebene Hauptfriesrichtung
- 6.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit ziegelroten Dachpflannen auszubilden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie am Dach sind allgemein zulässig, sofern sie sich in Form, Farbe und Material anfügen.
- 6.3 Es sind folgende Dachneigungen zulässig:
35°-38° bei eingeschossigen Gebäuden (Bauweise I);
32°-35° bei zweigeschossigen Gebäuden (Bauweise II).
- 6.4 Dachflächenfenster und Dachgauben sind allgemein zulässig. Dachneigungen sind nicht zulässig.
- 6.5 Die Dachfläche sind entweder bis zu zwei Dachflächenfenster oder bis zu zwei Dachgauben zulässig.
- 6.6 Es sind nur einzeln stehende Gauben mit Satteldächern oder einzeln liegende Dachfenster zulässig. Ihre Breite darf 1,20 m je Fenster nicht überschreiten; sie dürfen auch nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster in der Fassade.
- 6.7 Die Dachgauben oder Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens ihrer eigenen Breite voneinander haben. Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- 6.8 Für die Gebäude-Außenwände sind nur heller Putz bzw. Holz zulässig.
- 6.9 Doppelhaushälften sind hinsichtlich ihrer Dächer und Außenwände einheitlich zu gestalten.
- 6.10 Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze bis zu zwei Meter ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur zu gewähren, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Pro Einfamilienhaus sind 2 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Bei 2 und mehr Wohnungen je Wohngebäude sind pro Wohnung bis 80 qm Größe ein Stellplatz und über 80 qm Größe zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 7.2 Fläche für Garagen
- 7.3 Garagen dürfen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.
- 7.4 Für die bauliche Gestaltung der Garagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen sinngemäß. Anstelle von Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrenzten Wänden oder Stützen zulässig.
- 8 Einfriedungen
- 8.1 An der einer Straße zugewandten Grundstücksseite sind als Einfriedungen nur sockelhohle Zäune mit senkrechten Holzlaten zulässig. Ansonsten sind rostgeschützte, sockelhohle Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung vorgeschrieben.
- 8.2 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Gelände bzw. Straßenoberkante nicht überschreiten.
- 8.3 Garagenzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5,0 m zur Straßengrenzungslinie nicht eingetieft werden. Sie sind wasserdurchlässig zu Verkehr.
- 9 Straßengrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 9.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 9.2 Als Fußweg bestimmte Verkehrsfläche
- 9.3 Straßenbegleitgrün
- 9.4 Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sind -mit Ausnahme der Baumscheiben für die zu pflanzenden Alleebäume- als Schotterrasen anzulegen oder großformatig mit breiten Fugen zu pflastern, so daß darauf geparkt werden kann.
- 9.6 Sichtdreieck für den Straßenverkehr
- 9.7 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Befriedung oder Lagerung von mehr als 1,0 m Höhe über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, in Sichthöhe unbebaute Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m Höhe.

- 9.8 Grundstückszufahrt
- 9.9 Für die Befestigung von Grundstückszufahrten und privaten Verkehrsflächen sind geeignete Beläge zu verwenden, z.B. wassergebundene Decke oder Plaster mit Sandfügen.
- 10 Gründordnung
- 10.1 Öffentliche Grünfläche
- 10.2 Kinderspielfeld
- 10.3 Zu pflanzende Bäume der festgesetzten Arten und Größe (siehe Ziff. 10.6)
- 10.4 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 10.6)
- 10.5 Auf den Baugrundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum und zehn Sträucher der festgesetzten Arten und Größen (siehe Ziff. 10.6) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind darauf anrechenbar. Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten und Pflanzgrößen bindend:
Bäume:
- Ulmus laevis
- Quercus robur
- Carpinus betulus
- Betula pendula
- Acer platanoides
sowie Obstbaumarten
Pflanzgröße:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Höhe 3,0 bis 4,0 m.
Sträucher:
- Hirteneichel
- Haselnuß
- Schneeball
- Viburnum opulus
- Juncus montana
- Heidekraut
- Johannisbeere
- Ribes sp.
- Eonymus europaeus
Pflanzgröße:
0,80 - 1,00 m, 2 mal verpflanzt.
10.7 Die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. zu pflegen.
- 11 Ver- und Entsorgung
- 12 Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
Maßangaben
5 Maßangaben
Maßangabe in Metern, z.B. 5,0 m

- 9 Nutzungsschablone
- Art der Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Zahl der Wohnungen
- Bauweise
- Landwirtschaft ist zu dulden, sofern diese nach den ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- Kartengrundlage:
Amtliche Katasterblätter Nr. NW 1-9-23 und NW 1-9-18.
Maßstabsverhältnis: 1:1000
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Jeder Maßstab für die festgesetzten Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Maßentnahme:
Die öffentliche Ausweisung des vom Gemeinderat Aliling am 16.09.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.09.1997 hat in der Zeit vom 07.11.1997 bis 08.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.1997 hat in der Zeit vom 08.07.1997 bis 15.08.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.1997 hat in der Zeit vom 04.07.1997 bis 15.08.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.1997 wurde mit Beschluß des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 22.01.1998, Az.: Z1-610-116/9-10 erteilt (§ 1 Abs. 2 BauGB-MeßrG).
Die ortsübliche Bekanntheit der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 30.01.1998; 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 16.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).
Aliling, den
(Erster Bürgermeister)



ÜBERSICHT
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
M. 1:5000

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Aliling am 17.12.1996 gefaßt und am 20.12.1996 ersüßlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.1997 hat in der Zeit vom 08.07.1997 bis 15.08.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 17.06.1997 hat in der Zeit vom 04.07.1997 bis 15.08.1997 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Ausweisung des vom Gemeinderat Aliling am 16.09.1997 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.09.1997 hat in der Zeit vom 07.11.1997 bis 08.12.1997 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.1997 wurde vom Gemeinderat Aliling am 16.12.1997 gefaßt (§ 10 BauGB).
- (Siegel)
Aliling, den
(Erster Bürgermeister)
- 2. Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.1997 wurde mit Beschluß des Landratsamtes Fürstentfeldbruck vom 22.01.1998, Az.: Z1-610-116/9-10 erteilt (§ 1 Abs. 2 BauGB-MeßrG).
Fürstentfeldbruck, den
(.....)
(Siegel)
- 3. Die ortsübliche Bekanntheit der Genehmigung des Bebauungsplans erfolgte am 30.01.1998; 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 16.12.1997 in Kraft (§ 12 BauGB).
Aliling, den
(Erster Bürgermeister)

- 1. Bestehende Grundstücksgrenze
- 2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 121
- 5. Gebäudeschema für geplantes Gebäude
- 6. Bestehende Erdgashochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH
- 7. Hinweise zur Wasserwirtschaft:
7.1 Sammelbauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
7.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenanschlüssen werden nicht zugelassen.
7.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
7.4 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist über Sickeranlagen zu versickern.
7.5 Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig über Seitenstreifen und Böschungen abfließen (Blümen, Schächte und Stünge zur Versenkung oder Versickerung des Niederschlagswassers sind nicht zulässig).
7.6 Unter der Geländeoberkante liegende Kellerbauwerke müssen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden.
7.7 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dichte, aufreißsichere Wanne bis mind. 0,50 m über den höchsten Grundwasserstand).
7.8 Für Bauwässerhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstentfeldbruck zu beantragen.
7.9 Die Lagerung von Heizöl ist nur bis zu einer Menge von 10.000 Liter erlaubt.
7.10 Als Heizung wird Erdgas festgesetzt.
8. Bodenkenntnis, die bei Verpflanzung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

- B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 1. Bestehende Grundstücksgrenze
- 2. Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 4. Flurstücksnummer, z.B. Fl.Nr. 121
- 5. Gebäudeschema für geplantes Gebäude
- 6. Bestehende Erdgashochdruckleitung der Erdgas Südbayern GmbH
- 7. Hinweise zur Wasserwirtschaft:
7.1 Sammelbauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
7.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenanschlüssen werden nicht zugelassen.
7.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
7.4 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten usw. ist über Sickeranlagen zu versickern.
7.5 Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig über Seitenstreifen und Böschungen abfließen (Blümen, Schächte und Stünge zur Versenkung oder Versickerung des Niederschlagswassers sind nicht zulässig).
7.6 Unter der Geländeoberkante liegende Kellerbauwerke müssen als wasserdichtes Bauwerk aus grundwasserneutralen Materialien errichtet werden.
7.7 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern (dichte, aufreißsichere Wanne bis mind. 0,50 m über den höchsten Grundwasserstand).
7.8 Für Bauwässerhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstentfeldbruck zu beantragen.
7.9 Die Lagerung von Heizöl ist nur bis zu einer Menge von 10.000 Liter erlaubt.
7.10 Als Heizung wird Erdgas festgesetzt.
8. Bodenkenntnis, die bei Verpflanzung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.