

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich**

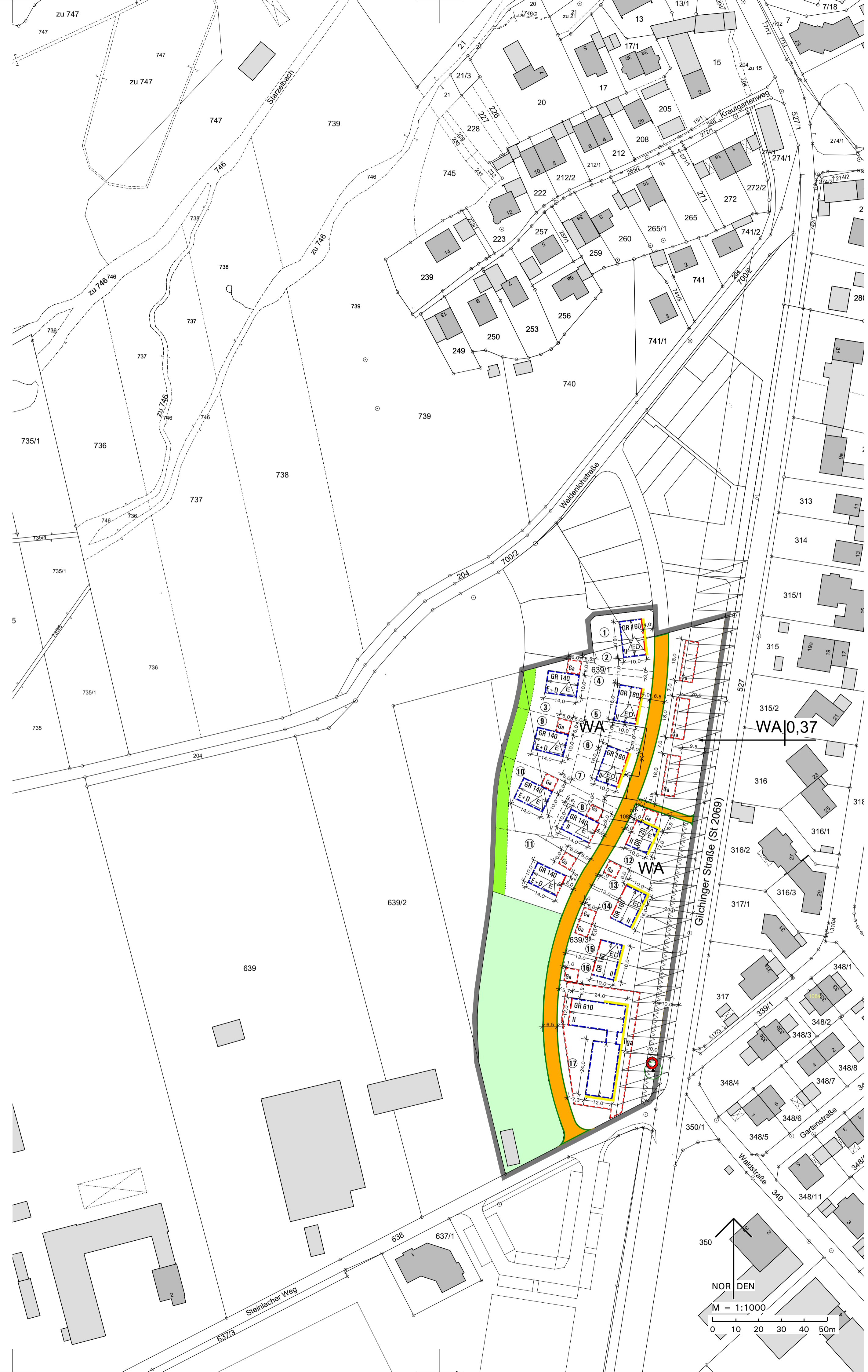
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München**
Az.: 610-41/2-28b Bearb.: ba/ne

Plandatum **26.01.2016**
31.05.2016

Die Gemeinde Alling erlässt aufgrund § 1a, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1. Das mit **WA** gekennzeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Mobilitätsanlagen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1. GR 160 maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen, z.B. 160 qm.
- 3.2. 0,37 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Nebenanlagen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- 3.3. Für Garagen, Stellplätze, Carports und deren Zufahrten darf die höchstzulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ wie folgt überschritten werden:
- | Parzellen Nr. | GRZ |
|---------------|------|
| 1 | 0,39 |
| 2 | 0,37 |
| 3 | 0,47 |
| 4 | 0,38 |
| 5 | 0,36 |
| 6 | 0,41 |
| 7 | 0,33 |
| 8 | 0,47 |
| 9 | 0,43 |
| 10 | 0,40 |
| 11 | 0,24 |
| 12 | 0,25 |
| 13 | 0,32 |
| 14 | 0,34 |
| 15 | 0,34 |
| 16 | 0,35 |
| 17 | 0,58 |
- 3.4. Je Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte als Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig. In den nicht gekennzeichneten Bauräumen ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig.



- 3.5. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern und Wintergärten um 15 % überschritten werden, insoweit ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche der Wintergärten darf bei Doppelhaushälften jeweils max. 15 qm und bei Einzelhäusern max. 20 qm betragen.
- 3.6. E+D zwei Vollgeschosse zulässig, davon eines im Dachgeschoss
II zwei Vollgeschosse zulässig
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1. Baugrenze
4.2. Baulinie
4.3. Einzelhäuser
4.4. Einzel- oder Doppelhäuser
- 5 Höhe der Hauptgebäude
- 5.1. Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:
E+D 4,0 m
II 6,2 m
- 5.2. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1. Vorgeschiebene Hauptfirstrichtung;
6.2. Dachneigung Hauptgebäude
E+D 30° - 45°
II 30° - 38°
- 6.3. Die Dächer sind als gleichneigige Satteldächer auszubilden. Als Dachdeckungsmaterial für die Hauptgebäude sind nur nicht reflektierende und nicht glänzende Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbraunönen zulässig
- 6.4. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,8 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.
- 6.5. Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus an einer der Traufseiten ein Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/4 der Wandlänge errichtet werden. Die Firste von Quergiebeln müssen mindestens 80 cm unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen. Quergiebel beim Doppelhaus sind unzulässig.
- 6.6. Doppelhäuser sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Giebelbreite und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- 6.7. Solaranlagen auf Dächern sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig.
- 7 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
- 7.1. Fläche für Garage, Fläche für Tiefgarage
7.2. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude errichtet werden.
7.3. Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Holzkonstruktionen (sog. Carports) mit geneigten oder flachen Dächern zulässig.
7.4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von je max. 10 qm auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur im Bauland zulässig.
7.5. Die Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen/Carports) wird mit max. 3,00 m festgesetzt.
- 8 Verkehr
- 8.1. Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
8.2. Öffentliche Verkehrsfläche
8.3. Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg
- 8.4. Befestigte private Fläche: Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breittüsiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche)
- 8.5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2069 sind nicht zulässig.
- 9 Grünordnung
- 9.1. Ortsrandeingrünung
9.2. Private Grünfläche
9.3. Strauchgruppen

- 9.4. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolgung gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 9.5. Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe über 50 cm sind unzulässig. Die Errichtungen von Stützmauern ist unzulässig.
- 9.6. Zur Kompensation der Eingriffe aus diesem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen in der Größe von 3.605 m² notwendig, die auf den Teilflächen der Fl. Nr. 639/1 und 639/2, der Gemarkung Alling nachgewiesen werden.
- 9.7. Zu pflanzender Baum
Auf den privaten Grundstücken sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbäum 1. oder 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen.
- 9.8. Zu erhaltender Baum
- 9.9. In der im Plan festgesetzten 5 m breiten privaten Ortsrandeingrünung sind pro Grundstück mind. 2 Bäume und 5 Sträucher zu pflanzen. Diese Gehölze können auf die nach 9.7. zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.
- 9.10. Die Mindestpflanzgrößen für Bäume und Sträucher im privaten und öffentlichen Bereich betragen:
Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18
Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16
Obstbäume: H St.-Umf. 12-14
Sträucher: versetzte Sträucher
Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind Standortabweichungen zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugserfolgung durchzuführen.
Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig. Thuja-, Scheinzypressen- und Bambushecken sind unzulässig
- 10 Einfriedungen
- 10.1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zur öffentlichen Grünfläche hin sind Holzzaune mit senkrechter Latung oder in Hecken integrierte Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,0 m über OK Gelände zulässig. Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodentfreiheit mind. 15 cm).
- 10.2. Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1. Abschirrnaßnahme
Die Abschirrnaßnahmen müssen eine Höhe von 3 m über Straßenoberkante aufweisen. Die Abschirrnaßnahmen müssen beidseitig eine Schallsorption DLA nach DIN EN 1793-1 von mindestens 4 dB sowie eine Schalldämmung von mindestens 24 dB nach DIN EN 1793-2 aufweisen.
11.2. Die Garagengebäude an der Grenze der Bauverbotszone müssen eine abschirmende Höhe von ca. 3 m über Straßenoberkante aufweisen.
11.3. An den farblich markierten Baugrenzen (vgl. auch Ableitung Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 213026 / 5 vom 11.06.2014) sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer R_{w, res} > 35 dB
Büro Räume o.ä. R_{w, res} > 30 dB
- 11.4. Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den gelb markierten Baugrenzen situiert wird. Soweit dies nicht möglich ist, sind diese Zimmer mit einer schalldämmenden Belüftungseinrichtung auszustatten.
- 11.5. Tiefgaragenrampen sind einzuhalten. Die Decken und Wände im Bereich der Rampen sind schallsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz). Tore und überfahrbare Regenerinnen im Bereich der Tiefgaragenrampen sind gemäß dem Stand der Lärminderungs technik auszuführen.
- 12 Maßangaben
Maßangabe in Metern, z. B. 5,0 m
- B Hinweise
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
2 vorhandene Haupt-/Nebengebäude
3 abzubrechende Gebäude
4 Bestehende Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 639/1
5 Parzellennummer, z.B. 10
6 Baudenkmal D-179-113-17; Wegkreuz
- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht

- nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen.
- 8 Auf mögliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen, wird vorsorglich hingewiesen.
- 9 Hinweise zur Wasserwirtschaft
- 9.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 9.2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 9.3. Bei der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen ins Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig vorher beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen ist. Dabei müssen die technischen Regeln des ATV-A 138 und des ATV-M 153 beachtet werden.
- 9.4. Eine Versenkung des Niederschlagswassers (direkte Einleitung ins Grundwasser) ist nicht zulässig. Für die Versickerung des Niederschlagswassers von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sind die RStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu beachten. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte ungesammelt breitflächig abfließen und versickern. Auch eine Versickerung in Mulden oder Gräben ist zulässig.
- 9.5. Ein Anstieg der Grundwasserstände in den Bereich der Gründungstiefe der Keller kann nicht ausgeschlossen werden. Der Keller sollte deshalb einschließlich der Lichtschächte als wasserdichtes Bauwerk ausgeführt werden. Für eine eventuell notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 10 Hinweise zur Grünordnung
- 10.1. Pflanzliste
Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen werden folgende Arten empfohlen:
Bäume 1. Wuchsklasse Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Juglans regia Walnuss
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Bäume 2. Wuchsklasse Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hanbuche
Prunus avium Wildkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

- und hochstämmige Obstbäume
Sträucher Amelanchier canadensis Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Eucornus europaeus Pfaffenbutchen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Philadelphus coronarius Pfeifenstrauch
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa spec. Wildrosen
Sambucus nigra Holunder
und andere Wild- und Ziersträucher
- 10.2. Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steilhilfe) begrünt werden.
- 10.3. Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
Alling, den
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)
- 10.4. Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.
- 10.5. Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unversichertes Niederschlagswasser ist zu lagern und an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.
- 10.6. Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.
- 11 Hinweise zum Immissionsschutz
11.1. Den Festsetzungen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213026 / 5 vom 11.06.2014) zugrunde. Darin werden die Belastungen durch Verkehrsgeschwindigkeit innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Gilchinger Straße (St 2069) ermittelt und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.
11.2. Die DIN EN 1793-1, DIN EN 1793-2 und die DIN 4109 werden mit dem Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
11.3. Den Festsetzungen liegt eine immissionsschutztechnische Untersuchung der hock farny ingenieure zur Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen mit Datum vom 11.04.2013, ergänzt mit Kurzberichten vom 26.05.2014 und 18.05.2015 sowie 12.11.2015 zugrunde, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet wurden, um an der Wohnnutzung den Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruch sicherzustellen.
11.4. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

- C Nachrichtliche Übernahmen
- 1 anbaufreie Zone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000
- Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Alling, den
(Frederik Röder, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerk
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 23.02.2016 gefasst und am 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 23.02.2016 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 21.03.2016 bis 25.04.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 21.03.2016 bis 25.04.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.05.2016 wurde vom Gemeinderat am 31.05.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Alling, den
(Siegel) (Frederik Röder, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; 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 31.05.2016 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).